

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

RAPPEL IMPORTANT :

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone UE est une zone à vocation d'activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur UEa exclusivement dédié au fonctionnement et à l'exploitation des aires d'autoroute.
- un secteur UEb exclusivement dédié aux activités artisanales et aux bureaux
- un secteur UEc exclusivement dédié aux activités commerciales et de services de proximité, à l'hébergement hôtelier, à la restauration et aux bureaux
- un secteur UEd exclusivement dédié aux activités artisanales, aux entrepôts et aux bureaux
- un secteur UEI correspondant au site Décathlon Village dans lequel ne sont autorisés que les activités de sports et de loisirs, ainsi que les commerces, la restauration, les bureaux et les services liés à ces activités de sports et de loisirs.
- un secteur UEs à vocation d'équipements collectifs, de type sanitaire et social uniquement

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

Article UE 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE, y compris les secteurs qui composent celle-ci, sont interdits :

- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- Les carrières ;
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation et les extensions des habitations existantes ;
- Le changement de destination des constructions à vocation d'activité, en habitations
- Les piscines, sauf dans le secteur UEI Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

Dans la zone UE, hormis les secteurs qui la composent, sont également interdits :

- Les nouveaux commerces,
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergements hôteliers et de restauration,
- Les constructions et installation destinées aux activités de sports et de loisirs,
- Les équipements collectifs de type sanitaire et social

Dans le secteur UEa, sont également interdits :

- Toute construction et installation non destinée au fonctionnement et à l'exploitation des aires d'autoroutes

Dans le secteur UEb, sont également interdits :

- Toute construction et installation non destinée aux activités artisanales et aux bureaux

Dans le secteur UEc, sont également interdits :

- Toute construction et installation non destinée aux activités commerciales de proximité, à l'hébergement hôtelier, à la restauration ou aux bureaux

Dans le secteur UEd, sont également interdits :

- Toute construction et installation non destinée aux activités artisanales, aux bureaux, ou à la fonction d'entrepôt
- Toute nouvelle construction au sein de la zone non aedificandi établie aux documents graphiques du PLU. Seuls les aménagements paysagers, ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement de véhicules y sont autorisés.

Dans le secteur UEI, sont également interdits :

- Toute construction et installation non destinée aux activités de sports et de loisirs ainsi qu'aux commerces, à la restauration, aux bureaux et aux services liés à ces activités de sports et de loisirs.

Dans le secteur UEs, sont également interdits :

- Toute construction et installation non destinée aux équipements collectifs dans le domaine de la santé ou aux bureaux nécessaires et directement rattachés à leur fonctionnement

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'entrent pas dans le champ des interdictions listées ci avant. Ainsi elles sont autorisées dans l'ensemble de la zone UE, y compris les secteurs qui composent celle-ci.

Article UE 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations non interdites à l'article 1 et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées, à condition qu'elles soient liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone, qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage notamment lorsque l'activité est limitrophe à une zone destinée essentiellement à l'habitat et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions non interdites à l'article UE 1
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du « TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

De plus, dans les secteurs UEb et UEc :

La création de nouveaux accès sur la RD8n est interdite sauf précision apportée dans l'OAP « quartier Plan-Marseillais – Violesi ».

De plus, dans le secteur UEd :

La création de nouveaux accès sur la RD6 est interdite.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

4. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul et zone non aedificandi portées aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 5 mètres minimum l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf zone non aedificandi portée aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) peuvent être implantées :

- soit en limite séparative lorsque cette dernière est commune avec une autre unité foncière incluse en zone UE
- soit à une distance de 5m minimum, mesurée en tout point de la construction à la limite séparative la plus proche.

Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 m minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère naturel de cet espace.

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la définition « Emprise au sol des constructions » / Titre II du présent règlement.

Dans la zone UE :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 65% de la superficie du terrain support de projet.

Dans le secteur UEa :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 35%.

Dans les secteurs UEb et UEc:

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50%.

Dans le secteur UEd:

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 65%

Dans le secteur UEI :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25%.

Dans le secteur UEs :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 45%.

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement

Dans la zone UE et dans les secteurs UEa, UEd et UEs :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs UEb et UEc :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UEI :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser la cote NGF 215,00, ni 10 mètres à l'égout du toit.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Aspect général des constructions

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

2. Façades

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

3. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture sans débord ni saillie.

4. Clôtures

a. Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagnée d'une haie végétale. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Dans le secteur UEI : il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

b. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures doivent être composées de grilles ou de grillages, accompagnés d'une haie végétale. La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.
Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures.

De plus, dans le secteur UEI : il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

5. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU

Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

Article UE 12 – STATIONNEMENT

Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement

1. Nombre de places de stationnement à créer

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC) est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

a. Pour les constructions à destination de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée entamée.

b. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).

c. Pour les constructions à destination de restauration :

1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

d. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier-restauration :

Il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer.

e. Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

1 place de stationnement ou de garage par tranche de 50m² de surface de plancher créée entamée.

Pour les projets pour lesquels il n'y a pas à l'évidence de relation directe entre leur surface et le nombre d'employés et de visiteurs, les aires de stationnement à aménager pourront être adaptées mais devront satisfaire les besoins du personnel et des visiteurs.

f. Pour les constructions à destination de commerce :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée entamée.

g. Pour les constructions et établissements non mentionnés ci-dessus :

Le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et à la fréquentation de ces constructions ou établissements.

2. Stationnement des deux roues

a. Pour les constructions à destination d'activités hors bureaux : pour toute nouvelle construction ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place de stationnement deux-roues couverte doit être aménagée par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

b. Pour les constructions à destination de bureaux : lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues. L'espace possèdera une superficie représentant au minimum 1,5 % de la surface de plancher.

3. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique

Pour les bâtiments à destination de bureaux, les aires de stationnement des véhicules destinées aux salariées seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

20% des places seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal .

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies composées d'espèces végétales à feuillages persistants, pouvant être accompagnées d'arbres de haute tige.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

De plus, dans la zone UE et le secteur UEd:

10 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

De plus, dans le secteur UEa :

40 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

De plus, dans les secteurs UEb et UEc :

25 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

De plus, dans le secteur UEI :

50 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

De plus, dans le secteur UEs :

30 % minimum de de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU

Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

De plus, dans le secteur UEI : les éclairages extérieurs seront limités et devront être dirigés vers le bas.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.