

## ZONE UEB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEB correspond au centre de vie de la Fossette, principalement dédié aux activités commerciales, artisanales, services, bureaux et à l'hébergement hôtelier.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

#### ARTICLE UEB1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### 1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, sont interdits :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées au commerce de gros,
- Les habitations constituant des logements,
- Les hébergements autorisés au paragraphe 1.2 ne pourront faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité,
- Les cinémas,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires, sauf installations de chantiers,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol,
- Les affichages publicitaires sur les terrains d'assiette des constructions,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières**

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes du PLU, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus :

Les constructions destinées au gardiennage de l'entreprise peuvent être autorisées, à condition :

- de justifier de la nécessité de leur présence au regard du fonctionnement et de la sécurité des établissements,
- que la Surface de Plancher n'excède pas 50 % de la Surface de Plancher dédiée à l'activité ni 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- que l'espace d'hébergement soit adossé ou intégré dans le volume de la construction dédiée à l'activité,
- qu'il soit réalisé concomitamment ou après le bâtiment dédié à l'activité,
- de ne faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité.

## **ARTICLE UEB2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **2.1 Mixité fonctionnelle**

Sans objet

### **2.2 Mixité sociale**

Sans objet

<b>CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>
--

## **ARTICLE UEB3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **3.1 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

### **3.2 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum au faitage.

Toutefois, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis à cette disposition si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

### **3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Lorsqu'une marge de recul est représentée aux documents graphiques, les constructions et installations peuvent être édifiées sur cette limite, ou au-delà.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux ouvrages et constructions nécessaires à la mise en œuvre et à l'entretien des réseaux de pipelines et de transport d'énergie, ni aux infrastructures routières.

Elle ne s'applique pas non plus aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Lorsque qu'aucune marge de recul n'est indiquée, l'implantation des constructions n'est pas réglementée, toutefois le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

De plus, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord des canaux ou d'un fossé.

### **3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. Toutefois le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

De plus, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE UEB4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UE3**

Non réglementé.

### **4.2 Qualité architecturale des façades**

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits. Les couleurs d'enduits seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **4.3 Qualité architecturale des toitures**

Non réglementé.

#### **4.4 Qualité architecturale des clôtures**

Les clôtures, piliers et portails doivent être de forme simple et leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'un grillage accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées, sauf contrainte réglementaire liée à la nature de l'activité.

Le masquage des grilles et grillages par des moyens autres que les haies végétales sont interdits.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction.

#### **4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier**

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

#### **4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Non réglementé.

#### **4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **ARTICLE UEB5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées**

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

#### **5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Au sein des marges de recul délimitées aux documents graphiques, et sauf nécessités liées à l'adaptation des voies ferrées, des voies routières ou des transports d'énergie, ou encore à la maîtrise du risque feu de forêt, les caractéristiques naturelles des lieux et la végétation endémique seront préservées.

Il en est de même pour les surfaces libres de toute occupation.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise seront masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques par des haies végétales.

Les éventuels aménagements paysagers seront composés d'essences non invasives ou ne présentant pas de risque de dissémination sur la Crau.

### **5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

Sans objet.

### **5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront préférentiellement constitués de bassins ouverts et accessibles, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

### **5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Sans objet.

## **ARTICLE UEB6 - STATIONNEMENT**

---

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

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

### **6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules**

La superficie affectée au stationnement, y compris les voies d'accès, doit être au moins égale au tiers de la superficie de la Surface de Plancher du projet.

### **6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos**

#### *Pour les constructions destinées aux bureaux :*

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

#### *Pour les constructions destinées aux services publics :*

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

### **6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques**

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
  - à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
  - accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UEB7 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

Les voies privées de circulation intérieure, les carrefours et les accès sur ces voies devront être aménagés de manière à permettre le passage direct, sans manœuvre, de véhicules lourds et encombrants et particulièrement des engins de défense contre l'incendie.

#### 7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Ils doivent également être dimensionnés de manière à permettre l'accès des engins de défense contre l'incendie sur la parcelle et à la construction.

#### 7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Non réglementé.

### ARTICLE UEB8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

#### 8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

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

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau brute, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau brute du GPMM. Les forages sont interdits.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

## **8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau non collectif groupé du GPMM.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

## **8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

## **8.4 Gestion des eaux pluviales**

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l' « article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

## **8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.