

ZONE UEA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEA correspond à un espace économique mixte à dominante industrielle, comprenant notamment la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) destinée à accueillir les constructions et installations dédiées aux activités portuaires et logistiques.

Elle comprend un secteur:

- UEAA correspondant à un espace économique uniquement dédié aux activités industrielles, localisé quartier Pont du Roy.

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

ARTICLE UEA1 - 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 l'ensemble de la zone UEA, y compris le secteur UEAA :

Sont interdits:

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Les commerces de détail,
- 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 piscines,
- 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 chantier
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature, dès lors qu'ils ne sont pas rattachés à une activité autorisée,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol,
- 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, dans le secteur UEAA :

Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les équipements sportifs,
- Toute nouvelle construction ou installation destinée à une activité économique non rattachée à l'activité industrielle existante, et non destinée à l'industrie ou aux bureaux,
- Les carrières,
- Toute nouvelle construction au Nord de la future voie express (déviation Martigues/Port-de-Bouc).

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

Dans l'ensemble de la zone UEA, y compris le secteur UEAA :

- Les constructions autorisées ne devront en aucun cas générer de zones de risques technologiques supplémentaires ou plus contraignantes que celles déjà existantes pour l'ensemble des zones U autres que UEA, AU et NPS délimitées au PLU.
- 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 prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, dans la zone UEA, hors secteur UEAA :

- Au sein du périmètre de la ZAC la ZIP, seules les constructions et installations nécessitant la présence et/ou l'utilisation de l'infrastructure portuaire ainsi que les constructions connexes qui en sont le complément ou qui sont nécessaires à leur fonctionnement, sont autorisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement du personnel en vue d'assurer le 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 70 m² de Surface de Plancher, que l'espace d'hébergement soit adossé ou intégré dans le volume de la construction dédiée à l'activité, sauf en cas de risque avéré,
 - 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 UEA2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet

2.2 Mixité sociale

Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UEA3 - 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

Dans la zone UEA, hors secteur UEAA :

Non réglementé.

Dans le secteur UEAA :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels, tels que par exemple : cheminées, portiques, silos, réservoirs et autres ouvrages ponctuels strictement industriels, ou d'intérêt général.

Elle ne s'applique pas non plus aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

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

Dans la zone UEA, y compris le secteur UEAA :

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, de transport d'énergie, ni aux voies ferrées et aux infrastructures routières.

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

En l'absence de marge de recul représentée aux documents graphiques, les constructions respecteront une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

De plus, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :

- 10 mètres du franc-bord de la roubine des Platanes, du Canal du Vigueirat et du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc,

- 4 mètres du franc-bord des autres canaux ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UEA, hors secteur UEAA :

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 :

- 10 mètres du franc-bord de la roubine des Platanes, du Canal du Vigueirat et du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc,

- 4 mètres du franc-bord des autres canaux ou d'un fossé.

Dans le secteur UEAA :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres (soit tel que $5 \text{ m} \leq D \leq H$).

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 UEA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UEA3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

Non réglementé.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Non réglementé

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Non réglementé.

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 UEA5 - 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.

De plus, au sein du secteur UEAA :

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

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

Au sein des marges de recul délimitées aux documents graphiques, et sauf nécessités liées à l'adaptation des diverses infrastructures, les caractéristiques naturelles des lieux et la végétation endémique seront préservées.

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

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

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

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

Non réglementé.

ARTICLE UEA6 - 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

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'entreprise. Les aires de stationnement devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le stationnement des véhicules nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, du personnel, des fournisseurs et des clients.

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.

Pour les constructions destinées à l'industrie :

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

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut 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 présentera une capacité de stationnement minimale correspondant 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, 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 industriel ou 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.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UEA7 - 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 UEA8 - 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

Au sein du périmètre de la ZAC de la Z.I.P. :

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 individuels, sont interdits, sauf autorisation mentionnée dans l'autorisation d'exploiter.

En dehors du périmètre de la ZAC de la Z.I.P. :

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.

Les forages individuels sont interdits, sauf autorisation mentionnée dans l'autorisation d'exploiter.

En cas de forage individuel autorisé, l'ensemble des constructions nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée à ce dispositif. Une partie des constructions pourra toutefois être raccordée au réseau public, si la distance de raccordement le permet.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit, en compatibilité avec le zonage d'assainissement des eaux usées, être :

- raccordée au réseau non collectif groupé du GPMM, dès lors que les constructions se situent sur le site de la Feuillanne et des Agnelles
- raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif individuel dans les autres cas
- les installations des sous-traitants implantés sur la même unité foncière qu'un industriel seront nécessairement raccordées à l'ANC ou à la STEP de ce dernier et l'implantation de nouvelles constructions est conditionnée à la capacité des dispositifs de traitement et des réseaux à traiter les effluents supplémentaires.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans les réseaux, 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.

Il est rappelé que la réalisation d'un ANC est conditionnée à l'aptitude des sols à la parcelle (*se référer au Tome 2 – Annexes*).

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 ou raccordées à une unité productrice.

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

Non réglementé.

