

## **ZONE UE**

### **Vocation générale de la zone : Activités économiques**

La zone UE est affectée principalement aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et bureaux.

*La zone UE comprend quatre secteurs :*

#### **Secteur UE 1 :**

Ce secteur, situé à l'Est de l'avenue du 8 mai 1945 (D8N) en centre-ville, est principalement affecté aux activités artisanales, de commerces, de services et de bureaux.

L'ensemble de ce secteur est concerné par une servitude instituée au titre de l'article L123-2 a du code de l'urbanisme : dans ce périmètre, délimité au document graphique, pour une durée au plus de cinq ans à compter de la date d'approbation de la présente modification par le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieures à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

#### **Secteur UE2 :**

Ce secteur de la zone d'activités du Pré de l'Aube et de la Haute Bédoule sud est affecté aux activités artisanales non polluantes et aux services.

#### **Secteur UE 3 :**

Ce secteur de zone d'activités de la Haute Bédoule affecté aux activités d'artisanat, de commerce, de services et de bureaux, dont l'industrie est exclue.

#### **Secteur UE 4 :**

Le centre médical de la Gavotte Peyret, le Foyer d'Accueil Médicalisé des Lavandes à Pierre Fiches, la maison de retraite « le Chêne Vert » Haute Bédoule Nord, la Maison d'accueil spécialisée « les Tourelles », chemin de la Bédoule et le foyer de l'Enfance de la Haute-Bédoule sont affectés aux activités médicales, paramédicales, sanitaires et sociales.

Elle comporte un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain à la crue centennale (cf. article 9 dispositions générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les secteurs UE1, UE2, UE3 et UE4 sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ;
  - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2 ;
  - Les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite sauf en UE4 ;
-

- Les constructions et utilisations du sol liées au tourisme et aux loisirs ;
  - Les constructions destinées à des manifestations festives ;
  - Les campings-caravanings ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - Les carrières ;
  - Les installations classées autres que celles visées à l'article UE2 ;
  - Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers non liés à l'activité, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
  - Les constructions à usage agricole ;
  - Les constructions destinées à l'élevage et au gardiennage des animaux ;
  - Le stationnement isolé des caravanes.
  - Les équipements scolaires à l'exception des établissements d'enseignement secondaire technique et professionnel dans la mesure où ils sont liés à la vocation économique de la zone.
- **De plus dans le secteur UE1, concerné par une servitude instituée au titre de l'article L 123-2 a du code de l'urbanisme, sont interdits :**
- Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0 (zéro) mètre carré de surface de plancher et/ou d'emprise au sol ;
  - L'extension des constructions existantes supérieures à 5 (cinq) mètres carrés de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.
  - Les piscines.
  - Les centres de soins.

## **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Dans le secteur UE1,** concerné par une servitude instituée au titre de l'article L. 123-2 a du code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 5 (cinq) mètres carrés de surface de plancher et/ou d'emprise au sol des constructions existantes.

### **Dans les secteurs UE2 et UE3, sont autorisées sous conditions :**

- Les installations classées à condition :
  - et qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain, liées aux besoins des activités de la zone, qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...);
  - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
    - L'extension des installations classées à condition :
      - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou de la nuisance ;
      - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés.
- Les constructions à usage d'habitat dans le volume de la construction dans la limite de 70 m<sup>2</sup> (SOIXANTE DIX METRES CARRES) de surface de plancher directement liées à l'activité principale de la zone et destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des établissements et la surveillance des installations.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale ;
  - que l'extension soit inférieure à 100 % (CENT POUR CENT) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 170m<sup>2</sup> (CENT SOIXANTE DIX METRES CARRES) de surface de plancher.
  - Les cantines et restaurants d'entreprises quand ils sont liés aux activités existantes.
  - Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie.
  - Les piscines à condition qu'elles dépendent d'une construction, à usage d'habitation, existante avant le POS approuvé en 1985.

Dans le secteur UE4, seules sont autorisées :

- Les constructions à vocation d'activités médicales, paramédicales, sanitaires et sociales et leurs extensions.
- Les constructions à usage d'habitat dans le volume de la construction dans la limite de 70 m<sup>2</sup> (SOIXANTE DIX METRES CARRES) de surface de plancher directement liées à l'activité principale de la zone et destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des établissements et la surveillance des installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés.

### **Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publics ou privés d'une largeur minimale de 6 m (SIX METRES) présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m (NEUF METRES) de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

#### **Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Toutefois, pour les eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires, se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de MPM.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

#### **Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies.

Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

**Toutefois**, les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour, les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **En limite de zone :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative, égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES).

### **Dans la zone :**

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives

- Quand la parcelle voisine est située en UE.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, diminuée de 4 m (QUATRE METRES) sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES) ;
- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES) des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 : Emprise au sol**

#### ***Dans le secteur UE1 :***

L'emprise totale des bâtiments ne doit pas excéder 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la surface du terrain.

#### ***Dans le secteur UE2 :***

Non réglementé.

#### ***Dans les secteurs UE3 et UE4 :***

L'emprise totale des bâtiments ne doit pas excéder 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de la surface du terrain.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

#### ***Dans le secteur UE1 :***

La hauteur de façade des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 10 m (DIX METRES).

#### ***Dans le secteur UE1 soumis à l'aléa modéré d'inondation :***

La hauteur de façade ne doit pas excéder 11 m (ONZE METRES).

#### ***Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :***

La hauteur de façade des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 9 m (NEUF METRES).

Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que cheminée, silo, château d'eau et autres ouvrages strictement industriels.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Clôtures :

Dans le secteur soumis au risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain les clôtures font l'objet de prescriptions particulières (cf. Article 9 - Dispositions Générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

- **Dans le secteur UE1 :** Non réglementé.
- **Dans les secteurs UE2, UE3 et UE4 :**
  - Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale ;
  - Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum ;
  - Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et devront recevoir un enduit sur les 2 (DEUX) faces.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour la réalisation de clôtures sécurisant une installation ou une activité sensible ou dangereuse.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

### Aménagement des abords des constructions :

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

### Ordures ménagères :

Toute construction doit comporter à l'intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage directement accessibles depuis la voie publique ou ouverte à la circulation générale.

### Déchets industriels:

Toute aire de stockage doit être réalisée sur une surface étanche en rétention, se situer sur l'emprise du terrain, être proportionnée à l'activité exercée, disposer d'un point d'eau et se raccorder après traitement approprié au réseau d'assainissement eaux usées.

En cas de stockage en conteneur des déchets industriels liés à l'activité exercée sur le terrain, toutes dispositions doivent être prises pour assurer leur intégration au site et pour éviter la dispersion des déchets stockés.

#### Electricité et télécommunications:

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### **Article 12 : Stationnement**

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

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 2 (DEUX) places de stationnement par logement ;
- Artisanat, bureaux, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ou une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de la surface de plancher ;
- Industrie : 1 (UNE) place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> (QUATRE VINGTS METRES CARRES) entamée de Surface de plancher ;
- Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;
- Restaurants, bars, salles de jeux : une place de stationnement pour 15 mètres carrés de surface affectée à l'accueil du public.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 (DEUX) roues :

- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m<sup>2</sup> (QUATRE METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher.

**En outre**, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres, non bâtis doivent être aménagés avec un traitement paysager minéral ou végétal.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80m<sup>2</sup> (QUATRE-VINGTS METRES CARRES)

### **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.