

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités économiques, commerciales, industrielles et artisanales.

Selon leur situation géographique, la dimension et la nature des activités qu'elles accueillent, ces zones peuvent avoir une morphologie urbaine, une organisation et un traitement architectural et paysager variables. Par ailleurs, les activités économiques qu'elles accueillent devront être compatibles avec la proximité des habitations.

La zone UE comprend trois secteurs, UE1, UE2 et U3 qui se différencient par les occupations et utilisations du sol qui y sont admises sous conditions particulières.

La zone UE1, boulevard du Roi René, de la Reine Jeanne, RDn 113, avenue du 18 juin 1940 et chemin de la croix blanche, est destinée à accueillir principalement des activités commerciales et de services. Elle comprend un sous-secteur UE1₁, frange Est des Broquetiers.

La zone UE2, Gandonne et Crau, est réservée aux activités économiques à dominante non commerciale.

La zone UE3, Saint Jean, est réservée à l'accueil d'activités artisanales, de bureaux et de services.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par les **périmètres de protection réglementaire** du forage de la Z.A.C. de la Crau (Dossier en annexe).

Cette zone est concernée par le passage d'une **canalisation de transports de matières dangereuses** : la canalisation de transport de gaz DN 80 PMS 67, 7b (Dossier en annexe). Le risque induit par cette canalisation impose des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le dossier en annexe et rappelées à l'article 5.7 des Dispositions Générales.

Ces prescriptions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services gestionnaires de la canalisation de Gaz.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les piscines (sauf les piscines dans le cadre d'exposition-vente ou pour les activités hôtelières et/ou de loisirs)
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction
- Les constructions à usage d'habitation

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m² et dans la limite de 30 % de surface de plancher existant, sans toutefois dépasser une surface de plancher et une emprise au sol totale y compris l'existant de 90 m² par unité foncière.

Ces extensions ne doivent pas compromettre pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.

- Les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion paysagère permettant d'en limiter l'impact visuel.

- Dans le secteur UE1 :
 - les constructions artisanales sous réserve que l'activité de fabrication artisanale s'accompagne d'une activité de commercialisation,
 - l'extension des constructions existantes à usage artisanal non accompagnée d'une activité de commercialisation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Dans le secteur UE2 et UE3 :
 - les commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente.
- Dans le secteur UE2 :
 - l'extension des activités existantes à usage commercial ou artisanal non liée et accessoire à une activité admise dans la zone, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
 - le logement de gardiennage à condition d'être nécessaire à la gestion des établissements et dans la limite de 60 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Ce logement devra également être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.
- Dans le secteur UE3 :
 - le logement de gardiennage à condition d'être nécessaire à la gestion des établissements et dans la limite de 60 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Ce logement devra également être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères...

- Dans le secteur UE1₁ :

Tout nouvel accès individuel direct sur la RD 538 est interdit, à l'exception des unités foncières enclavées ou celles dont la desserte par l'ancien chemin de Cornillon Confoux pourrait être techniquement inadapté aux activités développées sur les assiettes foncières.

Les constructeurs et aménageurs devront organiser les dessertes de leurs projets à partir des accès préalablement arrêtés dans le cadre de l'aménagement de la RD 538, même en cas de division ultérieure.

- Dans les secteurs UE2 et UE3 :

Seul un accès unique à la parcelle desservant l'activité économique et le logement de gardien sera autorisé.

3.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La voirie interne des opérations doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré – même dans le cas d'aménagement par tranches successives – en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition.

Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.

Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément 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 sans occasionner de destruction.

Des emplacements pourront être exigés sur les terrains d'assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et assainissement des eaux usées :

Toute construction le requérant doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

4.2 Eaux pluviales :

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

Les bassins d'infiltration devront être végétalisés.

4.3 Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou encorbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

6.1 Toute construction doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

6.2 En l'absence de marge de reculement, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

6.2.1 Secteur UE1 : en l'absence de marge de reculement, toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, ou à une distance au moins égale à 4 mètres.

- 6.3** Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :
- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
 - b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
 - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
 - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
 - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique,
 - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue par le règlement,
 - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue par le règlement est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux.
 - c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
 - d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
 - e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée. A défaut, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Pour les parcelles aspectant le Boulevard Ventadouiro, une implantation en limite de fond de parcelle est en outre autorisée.

7.1.1 Secteur UE1 : une implantation sur les limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée. A défaut, toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

7.2.2 Secteur UE1₁ : la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- 7.2** Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :
- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
 - b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
 - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
 - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
 - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
 - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue par le règlement
 - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue par le règlement est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
 - c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
 - d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.

e) pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé, excepté dans le secteur UE1₁ où l'implantation des constructions doit réserver une bande de 5 mètres entre les bâtiments.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions générales :

a) La hauteur des bâtiments définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'éégout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'éégout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur des installations est mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions réalisées en toiture doivent être conformes aux prescriptions de l'article UE 11.3

c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur des constructions telle que définie à l'article UE 10.1 ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions, mesurées depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de la construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres entre les courbes A et B portées aux plans de zonage
- 7 mètres entre les courbes B et D portées aux plans de zonage

- **secteur UE1₁** : Ce secteur est concerné par une servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils et militaires), pour laquelle les hauteurs sont soumises à l'avis du Ministère de la Défense (Service d'Infrastructure de la Défense).

10.3 Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général et les ouvrages techniques liés aux activités admises dans la zone, la hauteur mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation ou de la construction est limitée à 15 mètres à l'exception des terrains concernés par les courbes A et B et B et D portées aux plans de zonage (hauteur maximale précisée ci-dessus).

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc.) et sous réserve de ne pas être concernés par les courbes A et B et B et D portées aux plans de zonage (hauteur maximale précisée ci-dessus).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le

présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes et sous réserve de ne pas être concernés par les courbes A et B et B et D portées aux plans de zonage (hauteur maximale précisée ci-dessus).

Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

11.1 Les matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Pour les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé, permis comprenant plusieurs bâtiments principaux), il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération.

11.2 Volumétrie

Pour les bâtiments de petite taille, une volumétrie simple est demandée. Pour les grands bâtiments, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes, traitement des façades et ouvertures.

11.3 Les toitures

Dans le cas de toiture à pentes, celles-ci ne devront pas excéder 35% et ne devront pas être inférieures à 5%.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple. Les conduits apparents en saillie sur la maçonnerie des murs sont interdits.

Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, ...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture et visé à l'article UE 10.1 seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.4 Les façades

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

- secteur UE1₁ :

Le secteur est une entrée de ville principale de la commune, aussi les projets au sein de cette zone devront présenter des qualités architecturales et paysagères exemplaires.

Toutes les façades seront traitées avec le même souci architectural que les façades visibles depuis les voies publiques, les bardages sont déconseillés.

Les totems enseignes seront implantés dans la bande des 5 mètres à compter de la limite parcellaire par rapport à la RD 538, et devront s'intégrer à la végétation.

11.5 Les clôtures

Les clôtures sur voie sont constituées par un mur bahut enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 maximum surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres. Les coffrets techniques et transformateurs devront être intégrés aux clôtures ou à l'enveloppe du bâtiment ou dissimulés par des écrans, murs ou dispositifs végétaux pérennes.

- **au sein du secteur de risque d'inondation** délimité aux plans de zonage, les clôtures ne peuvent être constituées que des dispositifs suivants : soit au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux, la hauteur totale étant limitée à 2.5 m, soit un grillage à large maille (minimum 15 cm*15 cm) dont la hauteur totale est limitée à 2.5 m, soit uniquement dans la zone d'aléa modéré d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm assurant une transparence hydraulique, éventuellement surmonté d'un grillage à large maille (minimum 15 cm*15 cm) d'une hauteur maximale de 1.70 m. Les coffrets techniques et transformateurs ne pourront être intégrés aux clôtures.

- **secteur UE1₁** : Les clôtures devront s'implanter dans la bande des 5 mètres à compter de la limite parcellaire par rapport à la RD 538. Elles seront à claire voie. Elles pourront être intégrées en partie dans les plantations d'arbres de haute tige.

11.6 Les terrasses

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

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

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

Il est exigé :

- **pour les installations industrielles, entrepôts, activités logistiques et activités de stockage**, 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher et 1 place pour 200 m² ou fraction de 200 m² de surface de plancher supplémentaire.

- **pour les constructions à usage de commerce**, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente y compris les surfaces de vente extérieures.

- **pour l'artisanat**, 1 place de stationnement pour 50 m² d'atelier.

- **pour les constructions à usage de bureau et services**, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

- **pour les hôtels et restaurants**, 1 place de stationnement pour 2 chambres indépendantes, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

- pour les constructions d'intérêt collectif (services et équipements publics, établissements scolaires publics et privés, ...) : le stationnement n'est pas réglementé.

- en cas de changement de destination, le stationnement n'est pas réglementé.

- pour les aménagements, extensions ou surélévation, les règles de stationnement ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte le cas échéant du nombre de places excédentaires pour la construction existante au regard de la norme exigée. Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilés.

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement sécurisées pour le stationnement des deux roues devront être prévues.

12.9 Stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination de bureau, de service et d'activité ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1 m² de local par tranches de 120 m² de surface de plancher pour les établissements scolaires,
- 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux,
- et selon les besoins pour les autres affectations.

- secteur UE1₁ :

Les aires de stationnement des véhicules, seront intégrées dans un écran végétal de façon à ne pas être visibles de la voie d'accès principale, sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les marges de recul figurant au document graphique doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent.

Les clôtures sur voies doivent être doublées d'une composition végétale pérenne.

Il doit être planté 1 arbre pour 4 places de stationnement, à localiser au sein des espaces de stationnement.

Les stockages et dépôts extérieurs visibles depuis les emprises publiques ou les voies privées doivent être masqués par des écrans végétaux pérennes et persistants.

La surface des toitures terrasses végétalisées ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

Les terrains doivent être aménagées en espaces verts plantés sur une superficie minimale de :

- 10 % dans le secteur UE1. Il est permis de remplacer chaque tranche de 25 m² de cette superficie par un arbre de haute tige.
- 20% dans le secteur UE2 et UE3

- secteur UE1₁ :

Les terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés sur une superficie minimale de 20 % et de préférence avec des espèces végétales endogènes.

Dans la bande de 5 mètres à compter de la limite parcellaire avec la RD 538, une plantation d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 10 mètres linéaires, sera exigée avec possibilité de les grouper.

Au-devant de ces arbres une bande composée d'espèces endémiques adaptées au climat chaud et sec pourra être plantée.

Les stockages et dépôts extérieurs seront préférentiellement disposés à l'arrière des bâtiments afin de ne pas être visibles depuis les emprises publiques ou les voies privées, excepté pour des raisons techniques, commerciales ou de sécurité. Ils doivent être masqués par des écrans végétaux pérennes et persistants.

Dans tous les cas, il devra être justifié dans le programme des travaux des dispositions relatives à la pérennité des plantations et aménagements.

Force des arbres :

La force des arbres à planter est de 25/30 cm de circonférence minimum.

Fosses de plantation d'arbre :

Les fosses de plantation d'arbre devront avoir une dimension minimum de 2mx2m sur 1,50m de profondeur.

La mise en place, contre les parois de la fosse de plantation et avant la mise en place de la terre végétale, d'une membrane de protection contre les racines (type Roots Control) est obligatoire.

Terre végétale :

La terre végétale destinée à toute plantation doit permettre un développement normal des végétaux et du gazon, et devra être exempte de pierres, de mottes d'argile, de racines, d'herbes, de terre de sous-sol ou d'autres matières indésirables.

Elle devra être exempte de tous parasites (vers blancs, anguillules, carex, etc.) et ne pas présenter de contamination par des substances phytotoxiques.

Arrosage :

Chaque arbre devra être muni d'un système goutte-à-goutte avec des diffuseurs autorégulants de 4l/heure, complété par un drain et capuchon métallique.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- **Zone d'aménagement concertée de la Crau** : (dossier figurant en annexe) : la surface de plancher maximale autorisée dans le périmètre de la ZAC est de 430 613 m² y compris les bâtiments existants.

- **Zone d'aménagement concertée de Saint-Jean** : (dossier figurant en annexe) : la surface de plancher maximale autorisée dans le périmètre de la ZAC est de 35 000 m² y compris les bâtiments existants.