

CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

UE

Caractère de la zone :

La zone UE est une zone urbanisée spécifique dédiée aux activités économiques diverses, commerciales, artisanales et industrielles.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Certains secteurs de la zone UE sont concernés par **l'aléa inondation du Moyen Vidourle**, tel que reporté sur les plans de zonage. Sur ces secteurs :

- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence du Plan de Prévision des Risques inondation.
- Pour les opérations de construction ou d'aménagement de construction admises en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau. Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation et à condition d'assurer la sécurité des installations.
- Les parties sous tension de l'appareillage des matériels électriques « moyenne tension » seront situées au moins au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

ARTICLE UE-1 Les occupations et utilisations du sol interdites

1. En règle générale :

- les constructions et installations destinées à l'habitat, sauf celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article UE-2 suivant ;
- Les travaux d'entretien, de rénovation et d'extension du bâti existant, dont la destination n'est pas conforme aux installations et constructions autorisées ;
- Le stationnement isolé des caravanes, quelque soit la durée du stationnement, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les campings ;
- Les établissements de dépôts de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage ;

- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- Les constructions nouvelles, ainsi que les remblais et les clôtures en dur dans une emprise de 10 m de part et d'autre des berges des ruisseaux et valats.

**2. Dans les zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques :
En plus des interdictions visées au paragraphe 1. :**

- Dans les secteurs où la hauteur d'eau a été supérieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, tels que définis sur le document graphique du règlement, aucune habitation n'est admise en rez-de-chaussée ;
- Dans les secteurs où la hauteur d'eau a été supérieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, tels que définis sur le document graphique du règlement, toutes constructions autres que celles mentionnées à l'article UE2 suivant.

ARTICLE UE-2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. En règle générale :

- Les constructions destinées à l'habitat sont admises à conditions :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'hôtel et de restaurant autorisées sur la zone ;
 - et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière ;
 - et qu'elle ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher, ni la moitié de la surface de plancher à usage d'activité.

**2. Dans les zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques :
En plus des occupations et utilisations du sol autorisées visées au paragraphe 1) :**

- Certains ouvrages, installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie, ...) sont admis en zone inondable, sauf si un motif de sécurité ou de salubrité s'y oppose, s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantés dans un autre site, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque inondation et ne portent pas atteinte de façon sensible aux champs d'inondation ;
- Dans les secteurs où la hauteur d'eau a été supérieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, tels que définis sur les documents graphiques, l'aménagement, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire (en une seule fois) :
 - Si ils ont pour objet de réduire la vulnérabilité desdites constructions ;
 - Si la construction comprend **un niveau refuge** de capacité suffisante, situé au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), **accessible directement** aux habitants, employés ou usagers et possède une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès des secours ;
 - Sous réserve que l'extension limitée préserve la transparence hydraulique ;

- Sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
 - Rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée,
 - Créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs ;
 - Créer ou transformer en locaux d'activités des pièces dont le niveau est inférieur au terrain naturel ;
 - Créer des équipements à usage administratif ou autres destinés à recevoir une population vulnérable (crèche, école, maison de retraite, clinique, ...). L'évolution d'équipements de cette nature existant est admise si elle ne conduit pas à augmenter de façon significative la population exposée.
- Dans les secteurs où la hauteur d'eau a été inférieure à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, et en zone hydro géomorphologique, tels que définis sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve que le plancher le plus bas habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque autorisée soit situé à plus 0,80 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE-3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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 satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions nécessitant un accès sur une voie bordée d'arbres peuvent être interdits si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées à usage collectif dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le tracé des voies doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;
- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m.

Les opérations devront réserver des possibilités de liaison avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UE-4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif ou individuel

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

L'implantation et la cote de plancher des constructions doivent être étudiées pour assurer le raccordement gravitaire des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales aux réseaux publics.

1. Eaux usées

- Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

2. Eaux pluviales

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, doivent être réalisés par le propriétaire et adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par tout dispositif adapté dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7l/s/ha.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunication, télédistribution ou de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en œuvre conformément à la réglementation et à l'avis du SDIS 30.

ARTICLE UE-5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UE-6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe des voies.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex murs coupe feu).

ARTICLE UE-7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex murs coupe feu).

ARTICLE UE-8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Cette distance peut être réduite ou supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (ex murs coupe feu).

ARTICLE UE-9 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% du terrain d'assiette de la construction.

Article UE-10 La hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne peuvent excéder 12 m, mesurée depuis tout point du terrain naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction.

ARTICLE UE-11 L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à protéger les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs

Il est rappelé que 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 (article R111-21 du code de l'urbanisme).

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures en grillage ou en plastique qui bordent l'espace public ou sont visibles depuis celui-ci doivent être intégrées dans la végétation.

ARTICLE UE-12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions à prendre en compte pour une place de stationnement sont de 5 m sur 2,5 m.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer les opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique, est interdite.

Réservations minimales de places de stationnement :

- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des employés et des visiteurs, pour les véhicules de livraison, de transport et de service, pour les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ;
- pour les bureaux : une place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- pour les entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids lourds par tranche de 160 m² de surface de plancher;
- pour les commerces : une place par tranche de 40 m² de surface de plancher;
- pour l'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre ceux réservés au personnel.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

ARTICLE UE-13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

50% des espaces libres seront laissés en terre pleine végétalisée.

Plantations

Les arbres existants doivent être préservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des arbres équivalents.

Les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement.

Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics doivent être doublées d'une haie vive d'essences végétales variées.

Des haies vives constituées de végétaux d'essence variés, destinées à mieux intégrer les dépôts et installations, doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

ARTICLE UE-14 Le coefficient d'occupation des sols

Le COS est limité à 0,6.

Il est non réglementé pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER