

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Préambule – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement, pour lequel des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Les secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

De plus, une partie de la zone, située en bordure de la RN 580, est concernée par le projet de création d'une 2x2 voies et par un emplacement réservé pour la réalisation de cette dernière. Ce secteur devient inconstructible de fait et seule pourra y être autorisée l'extension des bâtiments existants, sous certaines conditions. Ce secteur est identifié par l'indice « z », sur les documents graphiques.

Enfin, une partie de la zone, située en bordure de la RN 580, est concernée par une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de cet axe, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de bâtiment à usage d'habitation, sauf ceux visés à l'article UE2,
- Les équipements sociaux, dont la présence n'est pas directement liée à l'activité de la zone,
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, tels que : pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'ouverture et l'extension de carrière.

Dans le secteur UEz, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UE2 est interdit.

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des installations classées, à condition :
 - * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation :
 - * n'aggravent pas les nuisances ou inconvénients pour la santé, la sécurité et la salubrité, pour l'agriculture ou la conservation des sites et des monuments,
 - * et ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement (air, sol, bruit, eaux de surface et souterraines).

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. :
 - * lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
 - * lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité.

Dans le secteur UEz, seul pourra être autorisé l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sans changement de destination.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone UE devront :

- * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
 - aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UE1 et UE2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre-pente...).

Article UE4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitations ou d'activités doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc....doivent, selon les besoins, subir un traitement avant d'être rejetés.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

Dans le **secteur UEz**, les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteau ou console ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune solution n'est possible.

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies publiques, sans pouvoir être inférieurs à 8m de l'axe des voies communales. Les marges de recul doivent être aménagées en espace vert.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 580.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 3 mètres.

L'implantation en limite séparative ne sera possible que sur une seule des deux limites opposées, et ce afin de permettre une circulation autour du ou des bâtiments réalisés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UE8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé par le PLU.

Article UE9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article UE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article UE11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents. Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre. Les bardages métalliques sont interdits. Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Toitures :

Les toitures devront être réalisées :

- à 2 ou 4 pentes d'une inclinaison maximale de 30°;
- en terrasses, ou à 1 pente, conformément aux traditions architecturales locales.

Pour les toitures terrasses, les traitements végétaux sont autorisés, mais les éventuelles installations techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, etc....) devront obligatoirement être intégrées dans un volume ou masquées par une paroi.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UE12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Article UE13 - Espaces libres et plantations

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces plantés.

D'une manière générale, 20% au moins de la surface du terrain seront traités en espaces verts et plantés au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain. Pour éviter la réalisation de nouvelles plantations, les arbres existants pourront être conservés au maximum, dans le respect du minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Des haies vives destinés à masquer les dépôts et installations doivent être créées.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation ou aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts plantés.

Les végétaux devront être choisis dans les essences méditerranéennes suivantes :

- Arbres de haute tige : chênes verts, oliviers, arbres de Judée, micocouliers, tilleuls, mûriers platanes.
- Haies vives : les haies d'accompagnement des clôtures de lot seront constituées de végétaux de type lauriers roses, lauriers thym, chafef, troène.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR)

