

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces à vocation économique de la commune dans lesquels se développent des activités industrielles, artisanales, médicales, hospitalières, commerciales et de services.

Objectifs

- Renforcer et confirmer la vocation médicale et paramédicale de la commune
- limiter les nuisances et les risques industriels sur les populations voisines

Secteurs

La zone à vocation économique UE se décompose en plusieurs secteurs :

- secteur UE : ce secteur correspond aux zones d'activités existantes du Monestié et de Saint Privat. Elles sont spécialisées dans le milieu médical et hospitalier mais ont également vocation à accueillir des activités industrielles, d'équipements collectifs, commercial, hôtelier, de bureaux et de services.
- secteur UE1 ce secteur correspond à la zone artisanale existante et intègre le bâtiment de la cave coopérative. Elle a pour vocation première d'accueillir des activités artisanales mais aussi des commerciales ou logistiques.

La zone UE n'est pas concernée par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur UE

Les constructions et installations suivantes sont interdites :

Les constructions et installations suivantes sont interdites :

- exploitations agricoles ou forestières
- habitations non admises à l'article suivant.
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les campings
- les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;

En secteur UE1

Les constructions et installations suivantes sont interdites :

- activités industrielles et médicales
- exploitations agricoles ou forestières
- habitations non admises à l'article suivant.
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les campings
- les dépôts de déchets Inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le respect de son caractère fixé ci-dessus, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes** sont autorisées sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions suivantes :
 - o qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est directement liée à l'activité des établissements de la zone (direction, surveillance, gardiennage, encadrement, accueil de stagiaires en internat...);
 - o dans la limite d'un logement de fonction par unité foncière à condition que celle-ci ne soit pas issue de la division d'une unité foncière comportant déjà un logement de fonction et/ou de gardiennage ;
 - o qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;
 - o qu'elles soient réalisées dans l'enceinte de l'activité à laquelle elles sont rattachées et que la surface destinée à l'activité soit au minimum de 30 % de la surface totale des constructions.
- **L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU** sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - o qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
 - o qu'ils aient pour but de les remettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité,
 - o que l'extension soit limitée à 20 % de la surface existante dédiée à cet usage et qu'elle soit unique.
- **Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.**

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

La zone UE relève de l'assainissement collectif. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Assainissement des eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir qu'à titre exceptionnel des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Cas des fossés en bordure des Routes Départementales

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être établis en souterrain.

Ordures ménagères

Un ou plusieurs emplacements à conteneur d'un accès direct sur la rue sont exigés. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre d'établissements ou de logements doivent être clairement précisés à l'élaboration du projet.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- **15 mètres** minimum de l'axe des R.D.,
- **5 mètres** minimum de l'alignement des autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale pour :

- les équipements publics
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

Cas des piscines :

Les bassins ne sont pas concernés par ces dispositions y compris les locaux techniques (locaux ordures ménagères, ...).

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au minimum de **5 mètres**.

Toutefois, cette distance peut être supprimée ou réduite lorsque des raisons techniques l'imposent et si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale pour :

- les équipements publics
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

Cas des piscines :

Les bassins devront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **5 mètres**.

Sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Des règles spécifiques pourront être autorisées pour :

- les équipements publics
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale pour :

- les équipements publics
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR TOTALE

La hauteur est donnée au faîtage. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions projetées doit être définie en fonction de l'altitude des bâtiments existants voisins ; elle ne doit pas conduire à rompre le caractère et la perspective traditionnelle offerte par les constructions existantes contiguës ou proches.

En cas de toit terrasse, la hauteur totale du bâtiment comprend l'acrotère.

En secteur UE

À défaut de constructions contiguës ou proches, la hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage pour les constructions admises.

A l'exception des constructions à usage hospitalier pour lesquelles la hauteur maximale est fixée à 19 mètres à l'égout du toit y compris les structures techniques.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées sous conditions dans la zone, la hauteur maximum est fixée à 8,50 mètres au faîtage.

En secteur UE1

À défaut de constructions contiguës ou proches, la hauteur des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des projets d'activités qui de manière manifeste justifient des hauteurs plus importantes notamment afin de créer un alignement urbain.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour les clochers d'églises, les équipements de superstructures tels que les châteaux d'eau, les ouvrages techniques de service public (et

notamment le projet des écoles) lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire (...) sous réserve du respect des dispositions de l'article suivant.

De la même manière, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

- les équipements publics
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain, ni à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Clôtures

Les limites entre les lots seront obligatoirement marquées par des éléments végétaux (parterres de fleurs, massifs, arbres, arbustes ou autres). Une clôture grillagée ou un mur bahut enduit surmonté ou non d'un grillage peuvent être autorisés à concurrence d'une hauteur de 2 mètres maximum.

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visibles possibles des voies et espaces extérieurs publics.

Murs de soutènement

Ils sont interdits pour toutes parties autres que les bâtiments au profit de talus à pente douce.

Talus

Ils seront recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

Volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble. Les édicules hors d'échelle, par exemple, sont proscrits.

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Enseignes

Les enseignes lumineuses doivent présenter un aspect lisible et net. Elles doivent être en façade de bâtiment et intégrées dans le volume de la construction. Les dimensions de l'enseigne ne doivent pas excéder les dimensions définies dans les règlements municipaux et préfectoraux en vigueur.

Toutefois, elles peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensemble avec les plantations et les espaces libres.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chéneau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique.

Les toitures à une ou deux pentes d'un seul tenant doivent s'effacer en tant que telles et être cachées par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment.

Matériaux

Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Le volet paysager relatif au dossier de permis devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

IL EST EXIGÉ:

- ☞ Pour les constructions à usage de bureau ou de services y compris les bâtiments publics : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de la surface destinée à cet usage.

- Pour les constructions créant des surfaces, à partir de 100 m² à usage de commerce ou d'artisanat ou d'industrie : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente (pour les commerces) ou de surface d'activité créée (pour les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie).
- Pour les restaurants: une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de salle de restaurant ou de terrasse de restaurant.
- Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier : une place de stationnement par unité d'hébergement.
- Pour les établissements médicaux ou hospitaliers, une place et demi de stationnement par lit.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent obligatoirement être plantées et entretenues.

Pour les aires de stationnement, il est exigé un arbre de haute tige au moins pour deux emplacements.

Les autres espaces doivent être boisés à concurrence de 10 % de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales telles et une densité de plantation à raison d'un arbre par 25 m² de terrain.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts doit être joint à tout nouveau projet.

Il convient d'utiliser une variété d'essences locales.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les containers, bennes à ordures ou à encombrements, le stockage de matériaux doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans les locaux soit camouflés par des aménagements adaptés.

Toutefois des règles spécifiques pourront également être autorisées pour :

- les équipements publics
- les opérations d'ensemble d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

ARTICLE UE 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.