

ZONE UE – ACTIVITES ECONOMIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone située au Sud du village, le long de la RD 976 en direction de Tulette. Elle correspond aux activités économiques existantes (industrielles, artisanales, commerciales et de services).

L'objectif est de permettre notamment leur évolution en accueillant de nouvelles constructions sur les quelques terrains libres dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisance à l'environnement.

L'habitat y est limité aux seuls besoins des entreprises pour les logements de fonction.

~~Elle comprend le **secteur UEi1**, soumis au risque inondation de l'Hérouin (aléa fort)~~

Elle est concernée pour partie par la zone non aedificandi de 100 mètres à partir de la station d'épuration actuelle et de celle projetée

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRI du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique pour s'assurer des dispositions règlementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles destinées à :
 - l'habitat
 - l'exploitation agricole et forestière
- conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
 - l'aménagement d'un parc d'attractions,
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning.

~~Dans le **secteur UEi1**, toute nouvelle construction est interdite, seules sont autorisées les extensions inférieures ou égales à 20 m² au dessus de la crue de référence et aux conditions particulières définies à l'article UE2.~~

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances supplémentaire pour le voisinage.

~~Dans le **secteur UEi1**, sont uniquement autorisées dans la limite de 20 m² SHON et au dessus de la crue de référence,~~

- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissement d'enseignement...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de~~

~~l'emprise au sol et pas de changement de destination; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au dessus de la cote de référence;~~

ARTICLE UE 3- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Défense incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.

Assainissement des eaux usées :

- toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, artisanal ou industriel, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime

dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

- Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse). Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.
- Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.
- L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UE 6 - 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 :

- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD 976.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la **SHOB surface de plancher** du bâtiment existant

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

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à au moins 4 mètres des limites séparatives

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

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

Non règlementé

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % de la surface de la parcelle.

Une adaptation est admise suivant la nature et l'importance des aires de stockage couvertes à réaliser, dans la mesure où le système d'évacuation des eaux pluviales permet de compenser l'augmentation de cette imperméabilisation. Ces ouvrages étant à la charge exclusive du constructeur. Dans ce cas, l'emprise au sol peut être portée à 70%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne pourra excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 12 m pour les autres constructions autorisées.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site, et seront limités au strict nécessaire.

~~Dans le secteur UEi1, les constructions seront orientées dans le sens du courant.~~

2 - Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, 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 et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

3 - Clôtures

Elles devront être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne. Des éléments en maçonnerie sont admis pour l'intégration des portes et portails et celles des coffrets de raccordement aux réseaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints de couleur pastel.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

~~Dans les secteurs UEi1 la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%~~

ARTICLE UE 12 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION

D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Pour les constructions à usage d'habitat de fonction :

- . 2 places de stationnement par logement

Pour les activités :

- . Commerce : 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- . Bureaux : 2 places de stationnement pour 50 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher

- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant
- Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Pour les surfaces supérieures à 50 m², un calcul au prorata sera réalisé et arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importance au moins équivalente.

Les surfaces libres de constructions et les aires d'exposition de matériel et de matériaux autorisés doivent être entretenues pour que la salubrité des lieux n'en soit pas altérée et plantée à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m² de terrain (les arbres existants peuvent être déduits).

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé