

Dispositions applicables à la zone UE : zone urbaine équipée réservée aux activités économiques

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

UE.1.1. Occupation et utilisations du sol interdites

Toutes nouvelles constructions et installation sont interdites sauf celles visées à l'article UE.1.2 ci-dessous.

Dans les zones à risques identifiés aux documents graphiques, sont de plus interdit(e)s :

- dans les zones soumises à un aléa minier (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement)
 - Effondrement localisé de niveau moyen associé à un puits : toute nouvelle construction.
 - Affaissement progressif de niveau faible (zone non urbanisée) : toutes nouvelles constructions

UE.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie et à condition qu'elles soient nécessaire au fonctionnement de la zone,
- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables (bruits, odeurs, trafic...) sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
 - qu'elles ne relèvent pas de la rubrique relevant du régime de l'Enregistrement au titre de la rubrique n° 2710-2,
 - qu'elles ne relèvent pas de la rubrique 2521,
- les équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaire à la zone,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dont la sous-destination sont les industries, les bureaux,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dont la sous-destination est entrepôts s'ils sont liés et nécessaires à l'activité existante sur la zone,
- le logement de fonction pour les personnes dont la présence est nécessaire, sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à la vocation de la zone, et qu'il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, dans la limite d'un logement par activité et sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 80 m²,
- l'aménagement, la restauration et l'extension des logements existants liés et nécessaires à la vocation artisanale de la zone, sans création de nouveaux logements, sous réserve que leur surface de plancher nette n'excède pas 80 m²,

- les commerces et activités de services dont la sous-destination est artisanat et commerce de détail sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 800 m²
- les commerces et activités de service dont la sous-destination est activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 800 m².
- les commerces et activités de services dont la sous-destination est hôtel sous réserve que la capacité d'accueil soit limitée à 50 lits
- le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de ne pas générer d'extensions supplémentaires.
- les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie.

Dans les zones à risques identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UE-I.1, et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- dans les zones soumises à un aléa minier (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement) :
 - **Affaissement progressif de niveau faible ou un aléa tassement de niveau faible** : respecter les prescriptions telles que définies dans la circulaire du 06 janvier 2012 reporté en annexe 2 du présent règlement ;
- dans les zones de risque mouvement de terrain lié au « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe 4.11 du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 3 (aléa modéré) : aux dispositions constructives reportées en annexe 4.9. du présent PLU.

UE.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsque le règlement graphique ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter à :

- 5 mètres par rapport à la voie existante ou à créer pour toutes les constructions,

La bande non construite entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé (voir article UE.2.3). Elle ne recevra ni stockage, ni dépôts.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulaire en entrée de propriété.

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 979. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($L=H/2-4$ mètres, minimum 4 mètres).

Des implantations différentes pourront également être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Implantation sur le terrain ou l'unité foncière :

Sur une même unité foncière, les constructions à usage d'habitation ou de bureaux devront être intégrées aux locaux d'activités. Les annexes devront être accolées au bâtiment d'habitation.

Les constructions non contiguës doivent être distancées les unes des autres d'au moins 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes sont admises lorsque des conditions de sécurité l'imposent.

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Volumétrie et hauteur

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 10 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres.

UE.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Qualité urbaine :

Les bâtiments seront implantés selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par un alignement de façade, soit par un alignement de pignon.

Les annexes, les dépôts, aires de stationnement ou de déchargement, seront implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette,

ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux en cohérence avec l'architecture environnante.

Qualité architecturale :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

La volumétrie des bâtiments à édifier doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureau, atelier, hall d'exposition). Les camouflages de structures devront être évités.

En fonction de l'importance du bâti, pourront être utilisés pour les couvertures :

- des tuiles rondes ou romanes grand moule,
- des bacs aciers,
- du fibrociment teinté ou non ou d'autres matériaux industriels.

Les couleurs des matériaux devront permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Clôture :

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, les clôtures seront constituées sur toute hauteur d'un grillage de préférence doublé d'une haie d'essences locales. La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales sont à privilégier.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Qualité environnementale et paysagère

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Végétalisation

Les aires de stockage non couvertes doivent être masquées par un écran végétal composé d'une haie d'essences variées maintenue à 1,50 mètre.

UE.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces verts

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
PLU de Saint-Jean-de-Marujols-et-Avéjan : règlement écrit : L'Atelier AVB - Otéis

Ce paysagement comprendra à minima un engazonnement de type prairie rustique. Les espaces libres en prairie devront privilégier des variétés adaptées au climat sec. Les massifs de vivaces arbustives seront de taille peu élevée (entre 0,80 mètres et 1 mètre).

Au moins 20 % de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé au minimum un arbre à grand développement par 100 m² de terrain libre de construction.

Les aires de stationnement visibles depuis la voie publique devront être paysagées et plantées. Au minimum, 1 arbre de haute tige pour quatre places de stationnement doit être prévu. Ponctuellement, pour masquer des bâtiments, des haies composées d'arbres de haute tige sont autorisées.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Pour les ICPE autorisées, leur aspect extérieur doit être compatible avec leur milieu environnant.

Gestion des eaux pluviales

Les ouvrages seront intégrés au mieux à l'aménagement et au paysage, en favorisant des talus doux, des profondeurs limitées, un enherbement et des plantations adaptées. Le choix des différentes espèces à planter doit aussi tenir compte de leurs exigences écologiques (température, ensoleillement, pluviométrie, etc.), du choix de conception de l'ouvrage (type, dimensionnement, topographie), de la position du végétal sur le profil.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est à proscrire.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe n° 4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

Règles applicables aux projets soumis à une procédure EAU

Pour tout projet soumis aux rubriques de la nomenclature Loi sur l'Eau, les règles de la Police de l'Eau remplacent celles du zonage pluvial et s'appliquent en priorité.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

Règles applicables aux projets soumis au zonage pluvial

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

UE.2.4. Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- pour le logement de fonction : 2 places de stationnement aménagé sur la propriété,
- pour les industries : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
- pour les bureaux, commerce de gros : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaires à la zone, le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement et au regard de la règle ci-dessus.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m² minimum par logement,
- industries, bureaux et commerce de gros : un ratio de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

Titre 3 - Equipement et réseaux

UE.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées est limité à un accès par unité foncière. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions sera exigé.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

Pour les ICPE autorisées, leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes, notamment les voies de circulation, et les autres équipements publics (réseaux d'eaux usées, eau potable et eaux pluviales).

Le plan de composition de la zone d'activité doit être obligatoirement respecté.

UE.3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées non domestiques raccordées au réseau public d'assainissement

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire (convention de rejet). Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source. Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est à proscrire.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

-la rétention,

-l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et l'annexe **4.4.** du présent PLU.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Réseaux de communication électroniques

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.