

Chapitre VI – Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de service. Elle est composée de plusieurs secteurs distincts géographiquement avec des vocations complémentaires :

UEa : secteur d'activités diversifiées situé dans la partie Est de la ville,

UEb : secteur de Bézerac occupé par les installations de la cave coopérative vinicole,

UEc : néant (supprimé),

UEd : secteur du Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault qui a été développé avant la réalisation de la ZAC.

La zone est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir annexe 3 du règlement).

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE UE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,

* les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UE 2 ;

* Les constructions nouvelles à usage d'habitation non autorisées à l'article UE 2 ;

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions :

* les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- en zones inondables : uniquement les occupations du sol et les constructions compatibles avec la réglementation du secteur (voir article 3.4 des Dispositions Générales du présent règlement).
- la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, mais non liées à une activité, à condition de ne pas créer de logement nouveau.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.
- uniquement en secteur UEa : les constructions d'habitation à condition d'avoir vérifié que les activités voisines existantes n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le développement de cet habitat.

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

1 – Accès

* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

2 – Voirie

* Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

* Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Voies classées bruyantes : Autoroute A75 – 2^{ème} catégorie et RD 609 – 4^{ème} catégorie

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 250 m pour l'A75 et 30 m pour la RD 609 de part et d'autre de ces voies devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, ainsi que l'arrêté interministériel du 30.05.1996.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les eaux résiduaires 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 (Article L.35.8 du Code de la Santé Publique).

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

* En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales et de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses),
- ordures ménagères et eaux grasses de restauration,
- et en général tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

* Les zones de stockages extérieures doivent être protégées de la pluie et du ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur. Il sera établi pour tout dossier une note technique de traitement et d'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

- * Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.
- * Les lotisseurs et promoteurs doivent mettre en place une infrastructure souterraine destinée à chacun de ces réseaux dans l'emprise des lotissements et opérations groupées

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

Des abris ou locaux spécifiques doivent permettre un stockage des ordures ménagères et des déchets engendrés par l'activité.

En secteur UEa :

Dans le cas des lotissements et des opérations groupées, un emplacement doit être prévu hors clôture, accessible depuis le domaine public, pour accueillir les containers du tri sélectif suivant l'importance du programme et les prescriptions techniques définies par le service compétent.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

- Autoroute A75 : 100 m de l'axe pour toutes les constructions,
- RD609 et RD2 : 25 m de l'axe pour les constructions à usage d'activités et 30 m pour celles à usage de bureau et d'habitation.

En bordure de toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments nouveaux doivent être implantés à 6 m minimum de l'alignement.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

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

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les aires de stationnement couvertes, les bâtiments annexes clos et les auvents, ne doivent pas excéder 50% de la surface du lot.

Cette emprise doit être tel que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions

Sans objet, sauf pour :

Dans le secteur UEa où la hauteur maximale est fixée à :

- 10 m pour les activités diversifiées
- 12 m pour les programmes d'habitation et d'activités tertiaires avec une possibilité de 50% maximum de l'emprise au sol à 15 m.

Dans le secteur UEd : dans les lots situés en première ligne de l'autoroute A75, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 m.

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.

Les demandes d'autorisation d'occuper le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Pour les volumes construits jusqu'en limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

Dans le secteur UEd :

Les installations et constructions nouvelles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les constructions devront présenter une volumétrie simple, accentuant l'horizontalité par l'utilisation des corniches et des bandeaux périphériques. Les toitures seront à faible pente et traitées avec soin comme une cinquième façade vue depuis la colline de Gorjan,
- les zones de stockage et les aires de service des établissements seront implantées de manière à n'être visibles ni de l'autoroute A75, ni des voies de desserte interne à la zone.

ARTICLE UE 12 - Stationnement

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

Réservation minimale pour les programmes de tertiaire ou d'activités diversifiées :

- a) Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- b) Pour le logement de fonction éventuel, il doit être aménagé deux places de stationnement.
- c) Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, ainsi que les surfaces et caractéristiques géométriques nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Suivant la nature de l'activité, il est nécessaire de respecter au minimum :

- Bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON.
- Ateliers : une place par tranche de 60 m² de SHON.
- Entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids-lourds par tranche de 160 m² de SHON.
- Vente ou expo-vente : une place par tranche de 40 m² de SHON.
- Restauration : une place pour 4 couverts, outre celles réservées au personnel.
- Hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre celles réservées au personnel.

En secteur UEa :

Il est exigé pour les programmes d'habitat admis dans le secteur :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
 - une place de stationnement par logement social locatif ayant reçu une aide de l'état.
- pour les constructions à usage d'habitat individuel :
 - au moins deux places de stationnement par logement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager 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.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations

- * Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
- * Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.
- * Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,50.

En secteur UEa : le C.O.S. applicable aux opérations d'habitat est fixé à 1.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des équipements publics, de superstructure, ni aux équipements d'infrastructure.