

## **ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UE est une zone urbanisée ou équipée à vocation d'activités économiques, qui peut être urbanisée à court terme dans les quartiers du Pigeonnier, de Moulon, du Ripotier, de Bellande, de la Croizette, de la Plaine ainsi que de Saint-Pierre et du Bourdary au Sud de la commune.

Elle comprend un **secteur UE1**, correspondant aux zones de la plaine (La Croizette, Bellande, Saint-Pierre) où les exigences en matière de gestion des eaux pluviales sont renforcées.

La zone UE est partiellement concernée par le risque inondation lié à l'Ardèche repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques annexées au P.L.U. (cf. PPRI « Ardèche amont » approuvé par arrêté préfectoral du 07 octobre 2005). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UE est partiellement concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron qui est reporté sur les plans de zonage. A ce périmètre correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées par arrêté préfectoral le 29 juin 2007 et annexées au P.L.U. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UE-2 suivant ;
- Le camping, caravanning, le stationnement de caravanes isolées ou non, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières, ainsi que 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 ;
- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation lié à l'Ardèche et repérés par une trame sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :** toute occupation et utilisation du sol qui ne sont pas admises aux conditions de l'article UE 2 suivant.
- **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron** (voir dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.) repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :
  - l'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'ouvrage de captage,
  - la création de nouvelles voies de circulation, autres que celles nécessaires à l'entretien des ouvrages de captage.

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

### Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements de fonction, de surveillance et de gardiennage des constructions admises dans la zone) sous réserve qu'ils soient inclus dans une enveloppe bâtie existante.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU, seuls les aménagements et les extensions inférieures à 10 % de la SHOB sont admis, ainsi que les annexes (abris de jardins, piscines, locaux techniques, garages inférieurs à 20 m2).
- **Dans les secteurs faiblement exposés aux risques d'inondations liés à l'Ardèche (zone 3 du PPRI), repérés par une trame spécifique sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :**
  - Les constructions neuves, sous réserve :
    - qu'il n'y ait pas d'alternative sur un terrain non exposé ;
    - que le plancher le plus bas soit réalisé au dessus de la cote de référence.
  - Les remblais, à condition d'être strictement liés à une construction.
  - Les citernes, à condition d'être scellées et lestées.
  - Les extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et d'être situées **en dessus** de la cote de référence.
  - Les terrasses couvertes ou non couvertes, à condition d'être (et de rester) ouvertes ;
  - Les piscines liées à une habitation existante, avec local technique étanche en cas d'inondation ;
  - Les clôtures, sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50m de hauteur maximum)
  - Les annexes (murs, abris de jardin, garages,...), liées à une habitation existante, à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
  - Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation : travaux routiers, pose de lignes et de câbles, prise d'eau et installations nécessitées par les périmètres de protection ;
  - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque sous réserve de la production d'une étude hydraulique explicitant l'acceptabilité des impacts ;
  - Les aires publiques de stationnement dans les conditions suivantes :
    - Absence de possibilité d'implantation hors zone inondable,
    - Réalisation d'une étude sur les conditions d'implantation et de gestion par un bureau d'études spécialisé, à la charge de la commune. Cette étude devra garantir la sécurité des personnes et des biens,
    - Définition par cette étude d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- **Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage de la source Cheyron**, repérés par des hachures sur le document graphique du règlement (plan de zonage), sous condition d'avis favorable de l'ARS (voir dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 2007 joint en annexe du P.L.U.) :
  - Pour les habitations et les infrastructures existantes : la rénovation, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, une seule extension de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse) par habitation ou infrastructure ne dépassant pas 30m<sup>2</sup> de SHOB, et le changement de destination à condition que ces modifications restent compatibles avec l'enjeu de protection des eaux souterraines.
  - Le changement de destination de l'usine des Textiles St-Pierre permettant de diminuer les risques de pollution de l'eau existants,
  - Les équipements annexes nécessaires à ce changement de destination (rampe d'accès, box pour véhicules etc...).

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES**

#### **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 : les accès sont limités à un seul par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., des exceptions peuvent être autorisées pour des questions de sécurité.
- 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. Les accès 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- L'aménagement de l'accès devra être réalisé suivant les prescriptions édictées par une autorisation de voirie qui devra être demandée préalablement à toute autorisation d'urbanisme auprès de l'organe compétent, à savoir les services techniques de la mairie.

#### **Voirie :**

Toute voie privée ou publique, existante ou nouvellement créée doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité;
- Dans tous les cas la largeur des voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres en tout point pour les voies à double sens et à 3,50 mètres pour les sens unique
- les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

#### **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.

#### **Assainissement des eaux usées :**

- Pour l'ensemble de la zone toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

#### **Collecte et gestion des eaux pluviales :**

Sauf dispositions contraires mentionnées dans le « zonage d'assainissement pluvial » joint en annexe du P.L.U., il est demandé que :

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et leur gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont la capacité sera calculée sur la base de
  - 45 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum **en UE**,
  - 80 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé minimum **en UE1**.

Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation. Le débit de fuite est limité à 80 l/s par ha de surface aménagée.

Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.

- Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- Nota : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- Pour tout nouvel aménagement, le débit rejeté au milieu naturel ne devra en aucun cas être supérieur au débit actuel engendré par la parcelle. Une note hydraulique précisant les aménagements projetés sera annexée au permis de construire.

#### **Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hormis indications contraires portées sur le document graphique du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux chemins piétonniers
- Aux voies de desserte interne secondaires et tertiaires des opérations d'aménagement,
- Aux extensions de bâtiments existants à condition de conserver le même alignement,
- Aux équipements d'intérêt collectifs publics.

#### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois, **uniquement à l'intérieur de la zone UE et non en limite avec d'autres zones du P.L.U.** : des constructions en limite séparative pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

**En limite avec les zones UB, UC, UD, et AUC** : les nouvelles constructions seront obligatoirement implantées selon un recul de 7 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Toutefois, des marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

#### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder 12 m, mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut de la construction, y compris enseignes.

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé.

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions de bâtiments doivent être conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les volumes et le traitement des bâtiments seront composés de manière simple et homogène, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques. Une attention particulière sera portée à l'implantation et au traitement des bâtiments situés aux abords des RN102, RD104 et de la déviation de la RD104/RD304.

Sont interdits l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, agglomérés, briques creuses ...).

Les formes et couleurs des bâtiments et des enseignes devront être en harmonie avec l'environnement de la zone.

### **Toitures :**

La pente des toitures en tôle ou similaire ne devra pas excéder 20%. Une homogénéité de teinte des toitures sera recherchée.

Dans le cadre de projets novateurs, notamment ceux prenant particulièrement en compte l'environnement et le recours aux énergies renouvelables (utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures végétalisées...) les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être de la plus grande simplicité et s'intégrer au mieux dans le paysage.

En bordure des voies publiques : une bande plantée de 50 cm minimum devra être réalisée entre la limite d'emprise publique et la clôture. Les clôtures seront en outre constituées :

- en bordure des voies publiques et privées : de grilles à barreaudage vertical ou de grillage rigide à maille verticale, de coloris brun ou vert foncé et de 2 m de haut maximum, doublées ou non d'une haie végétale ;
- le long de la RN102 : une haie végétale de 1,5 m de haut maximum assurera la fonction de clôture, doublée d'un grillage de teinte foncée (teintes de bruns à verts foncés). S'ils existent, les grillages devront être implantés du côté des parcelles privées ;
- sur les limites privées : par des haies végétales. Les clôtures en grillage déroulé peuvent être admises sur ces limites.

Des dispositions différentes pourront être imposées en zone inondable.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

### **Modalités d'application des normes**

Les normes ci-dessous doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m<sup>2</sup> ; le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de SHON doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m<sup>2</sup> par place, arrondie à la tranche supérieure.

### Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

HABITAT	Deux places par logement
HEBERGEMENT HOTELIER RESTAURATION	Une place par chambre et une place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte
BUREAUX	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SHON
INDUSTRIE ARTISANAT ENTREPOT	<u>Pour les établissements industriels ou artisanaux</u> : 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SHON.  <u>Pour les entrepôts</u> : 1 place par tranche de 120 m <sup>2</sup> de SHON
COMMERCES	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de vente
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.  Toutefois, il sera réalisé un minimum :  <b>SALLE DE SPECTACLES</b> Les besoins seront évalués en fonction du projet, après réalisation d'une étude spécifique  <b>SALLE DE REUNIONS</b> 1 place pour 20 m <sup>2</sup> de SHON  <b>AUTRES INSTALLATIONS</b> 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SHON
AUTRES	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve :

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements devront être closes et couvertes.

### Cas particuliers :

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- A verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1



Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

### **Règles applicables aux constructions existantes**

Pour les opérations d'extension ou de surélévation des constructions existantes, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles (SHON).

### **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées si possible en pleine terre ou végétalisées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou de dispositifs favorisant l'infiltration sera favorisée pour les voies, accès et aires de stationnement.

Les plantations existantes et alignements d'arbres de haute tige existants en bordure des voies doivent être maintenues dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité dûment justifiée, elles seront reconstituées à l'aide d'essences locales adaptées (châtaigniers, chênes blancs, oliviers, fruitiers, etc...)

Les marges d'isolement avec les zones UB, UC, UD, et AUC définies à l'article UE 7 devront être engazonnées ou plantées d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

En bordure des voies de desserte principales, des alignements d'arbres de haute tige seront plantés.

Les bordures des terrains affectés à des dépôts doivent être plantés de haies vives d'essence variées.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Non règlementé** car disposition supprimée par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014

