

Ue

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Caractère de la zone

La zone Ue est une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale de VALERGUES.

La zone Ue :

- **est classée en zone de sismicité 2 faible** ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation)
- **est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3) en zone blanche de précaution résiduelle.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone Ue, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées par l'article Us 2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités commerciales, industrielles, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seuls autorisés en zone Ue :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Dans les secteurs classés en zone blanche de précaution par le PPRI, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 Août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.3).

Article Ue 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ue

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique et de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation).

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité publique et de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation).

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être 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.

Eaux usées

Sans objet

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

Article Ue 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant doivent être implantées en recul minimal de 8,00 m de l'axe des voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement et de l'autorisation de l'autorité gestionnaire de la voie.

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article Ue 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ue 8 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 9 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Ue 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales ou d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Ue

Article Ue 11 - Obligations en matière de 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.

Article Ue 12 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les terrains sont soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 - Obligations Légales de Débroussaillage).

Article Ue 13 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ue 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé