

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires ; elle correspond pour partie à l'emprise de la Zone d'Activités Concertée « Les Jasses ».

La zone UI :

- **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 de précaution Rp.
- **est pour partie incluse dans l'enveloppe de la zone inondable actualisée définie par l'étude hydraulique globale réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or.**

La zone UI est intégralement incluse dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autre de la RN113, de la ligne LGV Nîmes/Montpellier et de la ligne SNCF Nîmes /Narbonne (voir Annexe 6.3).

La réunion de lots est autorisée et n'emporte pas modification de la réglementation.

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UI :

- Les constructions à destination d'habitation y compris les logements de fonction et de gardiennage.
- Les constructions à destination d'activités agricoles et forestières.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- 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.
- Tout dépôt extérieur de matériaux.

Sont en outre interdits en zone UI classée en zone rouge de précaution Rp au PPRI :

- Tout aménagement ou constructions autres que celles autorisées par l'article UI 2 ci-après.

Est en outre interdite en zone inondable délimitée par l'étude hydraulique du PAPI Bassin de l'Or :

- Toute nouvelle construction, sauf à réaliser une étude hydraulique complémentaire permettant de qualifier l'aléa ; la règle applicable sera alors celle du PPRI pour l'aléa ainsi défini.

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

Sont autorisés sous conditions en zone UI :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, bureau, entrepôts, équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une seule construction par lot, y compris les activités relevant de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les stockages de matériaux à condition d'être situés à l'intérieur d'une construction close et couverte.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Sont autorisés sous conditions en zone UI classée en zone de précaution Rp au PPRI :

- La réalisation de voies secondaires peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies communales) au niveau du terrain naturel et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les parcs collectifs de stationnement (publics ou sous la gestion d'une personne morale) sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision

des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

- Les équipements d'intérêt général, après étude hydraulique permettant de définir les conséquences amont et aval, de déterminer leur impact sur l'écoulement des crues et les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité ; cette étude devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,5 fois le débit centennal). Emargent à cette rubrique, les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants intéressant la sécurité publique.
- La réalisation de réseaux secs enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.
- La réalisation des réseaux humides nouveaux à condition qu'ils soient étanches et munis de clapets antiretour ; les bouches d'égout doivent être verrouillées

Article UI 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à 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 en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave 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.

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

En tout état de cause, la largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3,5 m.

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.

Toute création d'un nouvel accès direct sur la RN 113 est interdite.

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, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée de largeur inférieure à 6,00 m

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination.

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de VALERGUES.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant.

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

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les dispositions du schéma directeur d'assainissement et prévoir en conséquence des dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales en

compensation de l'imperméabilisation ainsi que, le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à la qualité du milieu naturel.

A défaut, les mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation seront conçues et dimensionnées à l'échelle de la zone UI, sur la base minimale de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé ou du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

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

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce recul ne s'applique pas aux ombrières sur aires de stationnement.

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.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

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

1 - Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions à destination de bureaux doivent être implantées en recul minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Les constructions à destination d'activités autres que de bureaux doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives lorsque des mesures coupe-feu ont été adoptées.

2 - Implantation par rapport aux limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D > H/2$, minimum 3,00 m).

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 (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets.), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

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

Non réglementé

Article UI 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière est limitée à 80% de la superficie de ladite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de reconstruction ou changement de destination d'une construction dépassant ce plafond.

Article UI 9 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Article UI 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.

Dispositions générales

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs pignons et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Volumes

Les constructions doivent être conçues dans un souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édicules hors d'échelle et les décorations sans rapport avec la construction ou l'activité sont proscrits.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle des volumes bâtis doit tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison...

Toiture

Sont autorisés :

- les toits terrasses ;
- les toits à faible pente, à condition que les pentes de toitures soient dissimulées par un acrotère de hauteur au moins équivalente à la hauteur du faîtage ;
- les toitures végétalisées.

Les toitures tuiles sont interdites.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Toutes les façades d'un volume construit, doivent être traitées de manière équivalente, avec le même soin apporté à la qualité de réalisation et aux choix des matériaux.

Sont autorisés :

- les façades enduites (les enduits projetés ou rustiques sont interdits) ;
- les bardages métalliques thermolaqués, non brillants et non réfléchissants ;
- les bardages bois dans la limite de 50% de la superficie totale de façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, mais autorisés en auvents et pare soleil.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sur ombrières de parkings sont également autorisés.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,0 m.

Hors zone de précaution Rp au PPRI :

Les clôtures seront constituées :

- en limite des voies et emprises publiques : d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté de

- panneaux ou grilles métalliques rigides.
- en limites séparatives : de grilles métalliques rigides ou grillages à mailles rigides doublés d'une haie végétale.

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne peut excéder celle de la clôture.

Dans le cas où une couverture 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.

En zone de précaution Rp au PPRI :

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), sur un mur bahut de 20 cm de hauteur maximum.

Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) d'une hauteur de 2,00 m maximum et doublé d'une haie végétale.

Stockage

Les stockages de matériaux doivent se situer dans une construction close et couverte ; tout dépôt ou stockage extérieur de matériaux est interdit.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UI 11 - Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'activités industrielles, commerciales, artisanales et pour les entrepôts : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place de stationnement au moins par tranche commencée de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation.

Aux places de stationnement destinées au personnel, clients et visiteurs doivent être ajoutés les emplacements nécessaires au stationnement et aux opérations de chargement / déchargement des camions et véhicules de livraison.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.

Article UI 12 - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

10% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre non recouverte et plantés.

Les aires de stationnement extérieures (hors aires de stationnement sous ombrières) doivent être plantées à d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 50 m² de surface.

Les dispositifs de rétention seront traités en espaces verts paysagés intégrés au plan de composition de l'opération.

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.

Article UI 13 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans le respect des dispositions de l'article UI 10.

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

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).