

## ZONE UE

---

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités économiques en particulier dans les zones d'activités de la Ponche, d'Hermès et de la ZAC du Tec.

Elle comprend :

- un secteur **UEa** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
- un secteur **UEd** correspondant à la plate-forme de recyclage et à la déchetterie.
- un secteur **UEm** et son sous-secteur **UEma** liés à l'exploitation de la piste d'essai du Service des Mines.

La zone UE est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRi Vistre.

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

#### ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UE2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage excepté dans le secteur UEa ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées excepté dans le secteur UEa ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les piscines excepté celles nécessaires à l'activité professionnelle de vente de piscines.

Sont également interdites dans les secteurs UEa, UEd, UEm et le sous-secteur UEm a :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

#### **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone UE (excepté dans le secteur UEa) sont admises** les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1.

**Dans l'ensemble de la zone UE**, les extensions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes sont autorisées.

**Dans le secteur UEa sont uniquement autorisés :**

- les terrains de stationnement de caravanes liées à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à l'aire d'accueil des gens du voyage (équipements sanitaires, fonctions d'accueil et de maintenance...)
- les aires de stationnement, les voiries, les aménagements, les ouvrages (tels que bassins de rétention) nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

**Dans le secteur UEa**, des dispositifs réglementaires doivent être mis en place afin de prendre en compte le futur périmètre de protection du captage de Peyrouse.

**Dans le secteur UEd sont uniquement autorisées :**

- les activités relatives à la protection de l'environnement

**Dans le secteur UEm et le sous-secteur UEm a sont uniquement autorisées :**

- les constructions nécessaires à l'exploitation de la piste d'essai du Service des Mines

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

**1. Accès :**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Tout nouvel accès direct à l'autoroute A9, à la RD6086 et à la RD135 est interdit.

**2. Voirie :**

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les nouvelles voies publiques ou privées, appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale, devront avoir une largeur minimale de 6 mètres.
- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

- **Eaux usées :**

Les eaux résiduaires industrielles doivent être traitées suivant un des dispositifs réglementaires.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

**Dans la zone UE (excepté dans le secteur UEd et le sous-secteur UEmA) :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Dans le secteur UEd et le sous-secteur UEmA :**

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

- **Eaux pluviales :** les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises viaires.

En tout état de cause, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe après stockage vers un déversoir approprié.

**Electricité / Téléphone :**

L'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

#### **ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 mètres de l'aqueduc
- 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

#### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture.

L'application de cette règle ne concerne pas les équipements particuliers tels que : cheminées, tours de refroidissement, silos édicules de machinerie d'ascenseurs, éolienne etc., pour lesquels les dispositions de l'alinéa précédent s'avèreraient en contradiction avec les contraintes techniques de ces équipements.

#### **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1) La topographie :**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

##### **2) Le volume :**

La simplicité des volumes doit être recherchée.

### 3) Les matériaux :

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes.)

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

### 4) Les clôtures :

Les clôtures sur voie et en limites séparatives seront constituées de murs bahuts de 0,40 mètres à 0,60 mètre de hauteur surmontés d'un grillage. Elles ne pourront dépasser 1,50 mètre de hauteur.

### 5) Éléments en façade et saillies :

Les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

## ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :

- **pour les constructions destinées aux bureaux et au commerce** : une place par 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : une place de stationnement par chambre.
- **pour les constructions destinées au restaurant** : une place de stationnement pour 4 couverts.
- **pour les autres constructions** : une place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules légers, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

## ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements en 50 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

Les installations et dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.