

## ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces. Elle correspond aux zones des Connangles (située en zone inondable d'aléa fort), de la Vaque et du Pendant de l'Enfer et comprend des secteurs spécifiques faisant l'objet de certaines dispositions distinctes :

- **au lieu dit « Pichegu » : le secteur UEa** destiné à l'accueil d'activités industrielles (et de leurs bâtiments connexes) en lien avec l'exploitation du sol ou du sous-sol ou avec l'environnement,
- **à proximité du Canal du Rhône à Sète : les secteurs UEp et UEpc** dont la vocation est d'accueillir des installations strictement liées à l'activité touristique-portuaire.

La zone UE est partiellement concernée par le **risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions applicables à plusieurs zones» du présent règlement. 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

**Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :**

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies au titre 1 « Dispositions communes à plusieurs zones »**,
- les constructions destinées à l'industrie (sauf dans le secteur UEa) ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation (sauf dans les conditions définies à l'article UE 2) ;
- les carrières ;
- les campings
- les terrains de stationnement de caravanes (sauf dans le secteur UEpc) ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules.

**Sont également interdites :**

- **dans le secteur UEa** : les constructions destinées à l'artisanat, au commerce et à l'hébergement hôtelier ;
- **dans le secteur UEp** : toutes les nouvelles constructions sauf les ouvrages et installations techniques qui respectent les conditions particulières relatives au secteur UEp qui sont définies à l'article UE 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées dans les « règles applicables à plusieurs zones » :

**1) Dans l'ensemble de la zone UE (sauf dans le secteur UEp),** les constructions à usage de logement peuvent être autorisées à condition :

- que la présence d'une habitation soit strictement nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance et au gardiennage des constructions admises dans la zone,
- qu'il ne soit réalisé qu'une seule habitation par parcelle,
- que l'habitation soit obligatoirement intégrée dans le corps et le volume de la construction principalement dédiée à l'activité,
- que le COS affecté à l'habitation ne dépasse pas 30% du COS total et que la surface hors œuvre nette de la construction affectée à l'habitation soit au maximum de 120 m<sup>2</sup> au total (extension comprise).

**2) Dans les secteurs UEp et UEpc :** les ouvrages et installations techniques ainsi que les hangars et les entrepôts (destinés au stockage de matériels, de bateaux en réparation, etc...), les locaux annexes (tels que des sanitaires) liés à l'activité touristique-portuaire du Canal du Rhône à Sète peuvent être admis.

**3) Dans le secteur UEpc :** les aménagements, les extensions et les changements de destination des constructions existantes peuvent être admis ainsi que les terrains de stationnement de camping-cars s'ils sont liés à l'activité touristique-portuaire du Canal du Rhône à Sète.

**4) Dans le secteur UEa :** les constructions destinées à l'industrie et les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont admises.

## **ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

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

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

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

### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

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

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées au-delà des reculs suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 6113,
- 25 mètres de l'axe de la RD38,
- 15 mètres de l'axe de la RD3 et 163,
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE UE 8 – 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 de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ).

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres à l'exception des annexes.

### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60%.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage, sauf dans le secteur **UEa** où elle est fixée à 18 mètres.

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

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur sauf dans le secteur UEa où, en bordure du domaine public et en limites séparatives, les clôtures seront constituées de murs bahuts de 0,60 m de hauteur maximum surmontés d'un grillage à claire voie de couleur verte et doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local. Toutefois, en limites séparatives, elles pourront être constituées par un simple grillage à claire voie de couleur verte doublé d'une haie vive.

Les parties pleines des clôtures réalisées en maçonnerie seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

- **Pour les constructions destinées à l'industrie et/ou à l'artisanat** : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> ou fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre supplémentaire ;
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration** : Au moins une place par chambre d'hôtel et par tranche de 5m<sup>2</sup> de SHON dédiée à la salle de restaurant ainsi qu'un emplacement de bus pour 30 chambres d'hôtel ;
- **Pour les constructions destinées au commerce** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SHON.
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif** : Au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- **Pour les parties de constructions destinées à l'habitation** : au moins 2 places par logement.

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

Il faut prévoir également la superficie nécessaire aux manœuvres et à la sécurité.

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

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 40 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Les superficies de terrain en pleine terre sont plantées d'une végétation diversifiée.

Le stationnement est interdit dans les marges de recul.

Les marges de recul par rapport aux voies sont plantées et comportent des arbres de moyen développement.

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses végétales, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager ou écologique.
- L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.
- Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie :
  - sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés ;
  - les clôtures ajourées sont doublées d'une haie.

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

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

Le COS est fixé à 0,4 sachant que le COS affecté à l'habitation ne doit pas dépasser 30% du COS total et que la SHON de la construction affectée à l'habitation doit être au maximum de 120 m<sup>2</sup> au total.

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** concerne notamment les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent. Elle comprend notamment des activités existantes mais dont les extensions sont limitées pour des raisons liées à la prise en compte du risque inondation, de la préservation des paysages et des milieux (Costière nîmoise,...).

Elle comprend plusieurs secteurs faisant l'objet de dispositions réglementaires particulières :

- un **secteur Nc** destiné aux carrières et ou à la création d'ouvrages hydrauliques.
- un **secteur Ncd** situé au lieu-dit « Pichegu », destiné à l'activité des centres de stockage de déchets ultimes ;
- un **secteur Nce** situé aux lieux dit « Gonet », « Sautebraut » et « Pichegu » (communément appelés « les Golden ») dans lequel des affouillements et exhaussements de sols spécifiques sont admis ;
- un **secteur Np** correspondant aux périmètres de protection des captages ;
- un **secteur Nz** faisant partie de la ZAC des Ferrières située sur le plateau Coste-Canet correspondant à une carrière à réhabiliter et un **secteur NI** situé au plan d'eau des moulins et au pendant de l'enfer : où sont notamment admis des aménagements d'espaces publics, d'équipements sportifs et de loisirs, des bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les bâtiments de faible dimension nécessaires au fonctionnement de ces équipements et espaces publics (tels que vestiaires, locaux techniques,...).

La zone N est partiellement concernée par le **risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions communes à plusieurs zones» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies au titre 1 « Dispositions communes à plusieurs zones »,**
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les constructions destinées à l'habitation (sauf les extensions dans les conditions définies à l'article N 2) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (sauf dans les conditions définies à l'article N 2),
- les carrières (sauf dans les secteurs Nc dans les conditions définies à l'article N 2) ;
- les piscines (sauf dans les conditions définies à l'article N 2) ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,

- les parcs résidentiels de loisirs,
- Dans le secteur Nce, sont de plus interdites les extensions et les créations de SHOB supplémentaires.

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Dans toute la zone N, sont admis sous réserve des règles concernant les zones inondables définies dans les « dispositions communes à plusieurs zones » (titre 1 du présent règlement) :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole, sans changement d'affectation, réalisée en une seule fois, sans que la SHON totale après extension ne puisse excéder 200 m<sup>2</sup> et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les piscines sur les terrains déjà bâtis.

2) Dans le secteur Nc sont également admis :

- les carrières,
- les installations classées ou non directement liées à l'ouverture, l'exploitation et la réhabilitation de carrières,
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :
  - o les affouillements et les exhaussements de sol liés à la remise en état des carrières existantes ou liés aux installations classées existantes,
  - o les exhaussements de sol dans le cadre de la remise en état des carrières existantes.

3) Dans le secteur Ncd, seuls peuvent être admis :

- les carrières,
- les installations classées ou non directement liées à l'ouverture, l'exploitation et la réhabilitation de carrières ou aux activités des centre de stockage et de traitement des déchets ultimes,
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :
  - o les affouillements et les exhaussements de sol liés à la remise en état des carrières existantes ou liés aux installations classées existantes,
  - o les exhaussements de sol dans le cadre de la remise en état des carrières existantes.

4) Dans le secteur Nce, sont également admis :

- les exhaussements et affouillements du sol sous réserve :
  - o qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 11 mètres (mesurée à partir du terrain naturel), y compris l'épaisseur de terre végétale de couverture,
  - o qu'ils n'occupent pas une surface supérieure à 80% de celle du secteur,
  - o que des mesures compensatoires soient prises afin de prendre en compte les contraintes hydrauliques résultant de ce projet, notamment l'imperméabilisation des terrains,
  - o que la stabilité des exhaussements soit assurée,
  - o que des mesures d'insertion paysagère soient exécutées.
- les changements de destination dans les volumes existants pour une fonction d'entrepôt, de bureau ou de gardiennage.

5) Dans le secteur Np, seuls peuvent être admis : les constructions et les installations exclusivement nécessaires et liées au fonctionnement et à la maintenance des captages d'eau potable.

6) Dans les secteurs NI et Nz, peuvent être admis :

- les bassins de rétention des eaux pluviales, les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les aires de jeux ou de loisirs ;
- les aires de stationnement et les voiries ;
- les installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 350 m<sup>2</sup> de SHON (tels que vestiaires, locaux techniques,...) ;
- les travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans le secteur.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**Dans toute la zone** : Tout nouvel accès direct sur la RD6113 et la RD38 est interdit.

#### **Dans le secteur Nz :**

Aucune voie ne doit avoir une largeur de plateforme (partie roulante, hors trottoir) inférieure à 5 mètres.

Les accès privés automobiles seront interdits sur les venelles piétonnes ainsi que sur les sections de voie correspondant à la LIO (Liaison Ouest) et à l'avenue des Lacs.

### **ARTICLES N 4 et N 5**

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

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

Sauf indication contraire portée sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD3 et RD163,
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD38,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113,
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A54.

Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de la limite séparative (sauf dans le secteur Nz). En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement un franc bord de 4 mètres devra être respecté.

Dans le secteur Nz, les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



### **ARTICLE N 8 – 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 de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres (sauf pour les bâtiments annexes).

### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (R+1) à l'égout du toit. Cette hauteur peut être portée à 25 mètres pour les éléments ponctuels de superstructure.

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

Dans le secteur Nce, la hauteur maximale totale admise est fixée à 18 mètres.

Dans le secteur Nz, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres (non compris les ouvrages de type pylônes électriques, antennes, etc...).

### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'éventuel emploi de matériaux tels que bardages (métalliques ou autres, utilisés pour des raisons techniques inhérentes à la nature de la construction considérée) doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc...

#### Modénature

Les réhabilitations ou extensions autorisées de l'ensemble des constructions existantes, doivent respecter les éléments de modénature des façades existantes.

#### Traitement des clôtures

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

Les clôtures végétalisées doivent comporter des espèces buissonnantes et arbusives correspondant aux essences existantes environnantes.

Dans le secteur Nz, tout le long du penchant de la Tour, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être végétalisées. Les clôtures en maçonnerie sont interdites (seul un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre peut être autorisé).

### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

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

- Dans le secteur Nce : un minimum de 15% de la surface totale doit être plantée ou végétalisée

- Dans le secteur Nz :

- un minimum de 30% de la surface totale doit être plantée d'arbres de haute tige ou densément végétalisée tout le long des secteurs 2AUz2, 2AUz1b et 2AUz4 correspondant à la partie haute du penchant de la Tour afin de préserver les vues lointaines depuis la plaine du Rhône ;
- les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire

de jeux... en s'intégrant au mieux dans leur environnement.

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

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

Non réglementé.