TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines ou zones U couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les capacités des équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

ZONE Ue

CARACTERES DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée aux activités multiples (artisanales, commerciales et de services).

Cette zone comprend les secteurs :

Ue réservé à des activités diverses non nuisantes,

Ue 1 couvrant les emprises du domaine fluvial (canal du Rhône à Sète),

Ue 2 concernant les emprises du chenal maritime,

Ue 3 couvrant le domaine de la SNCF.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ue 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites :

Sont interdits toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Ue 2 ci-dessous.

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

Sont admis dans le secteur Ue :

- L'extension des logements à la date d'approbation de la 1ère révision du POS, non liés à une activité.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines sur l'unité foncière supportant la construction à usage d'habitation.
- Les clôtures.
- Les constructions à usage :
  - Artisanal,
  - Commercial,
  - De services,
  - D'hôtel et de restaurant.

réalisées individuellement dans le cadre d'opérations d'ensemble et relavant éventuellement du régime des installations classées.

- l'extension des autres activités existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du POS, relevant éventuellement du régime des installations classées.

Sont admis dans le secteur Ue 1 et Ue 2 :

- l'extension des logements existants à la date d'approbation de la 1ère révision du POS, non liés à une activité.
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des canaux,
- Les équipements et installations de tourisme et ceux nécessaires à la navigation de plaisance,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les constructions et installations réalisées par les concessionnaires dont l'activité est liée à l'entretien des infrastructures maritimes ou routières,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.

Sont admis dans le secteur Ue 3 :

- l'extension des logements existant à la date d'approbation de la 1ère du POS, non liés à une activité,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant sur le domaine SNCF,
- Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements du domaine SNCF mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises),
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 - Accès et voirie :

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur la bretelle de l'échangeur de Malamousque (RD 979) sont interdits.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux :

- **Eau potable** :

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

- **Eaux usées**.

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- **Eaux pluviales** :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des aux pluviales dans le réseaux public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

- **Electricité - Téléphone** :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sans pouvoir être à moins de 10 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions indispensables au fonctionnement du service ferroviaire et des canaux, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou fluviale.

Article Ue 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que les bâtiments ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions indispensables au fonctionnement du service ferroviaire et des canaux, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou fluviale.

Article Ue 8 - Implantation des construction les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre ces deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article Ue 9 - Emprise au sol :

Non réglementé

Article Ue 10 - Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 10 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérants etc., ou pour des éléments ponctuels de superstructure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions indispensables au fonctionnement du service ferroviaire et des canaux, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou fluviale.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiment scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excédera pas 12 m au faîtage.

Article Ue 11 - Aspect extérieur :

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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

Article Ue 12 - Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement au minimum par logement.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les activités et les bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Article Ue 13 - Espace libre et plantations :

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :

Non réglementé.