

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone d'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La zone UE comporte les sous-secteurs UEi1 et UEi4 dans lesquels sont appliquées des prescriptions particulières en raison de la présence d'un risque d'inondation.

La zone UE comporte le secteur UEa dans lequel sont autorisés les bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics d'épuration des eaux usées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'utilisation ou d'occupation du sol, et construction non visés à l'article UE2, et notamment:

- les parcs d'attractions, les aires de jeu et de sport, ou les dépôts de véhicules entrant dans le champ de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les garages collectifs de caravanes.

En outre, sont interdits dans le secteur UEi1:

Tous travaux ou constructions, à l'exception de ceux visées dans l'article UE2 ci-après, et particulièrement:

- la création de bâtiments de centres opérationnels assurant la sécurité civile et le maintien de l'ordre public,
- l'aménagement de sous sols sous la cote de référence, celle-ci étant fixée à 2,30m,
- la création d'aires de stationnement

les digues et remblais, sauf s'ils appartiennent à une opération autorisée par une procédure réglementaire.

Constructions existantes:

l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes, sauf cas prévu à l'article UD2i1, la

reconstruction d'un bâtiment détruit par une crue,

l'extension des aires de stationnement,

l'extension ou l'aménagement de sous-sols en dessous de la cote de référence, celle-ci étant fixée à 2,30m,

le changement de destination des locaux, au-dessous de la cote de référence, celle-ci étant fixée à 2,30m, sauf lorsqu'il entraîne une diminution de la capacité d'accueil et de la vulnérabilité des biens exposés au risque inondation, sous réserve que la destination nouvelle soit admise dans la zone ou le secteur considéré du PLU,

dans le secteur UEi4, sont interdits:

- la création de bâtiments de centres opérationnels assurant la sécurité civile et le maintien de l'ordre public,
- l'extension et l'aménagement de sous-sols sous la cote de référence, celle-ci étant fixée à 0,70m,
- la création d'établissements recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 et 3 (capacité d'accueil supérieure à 300 personnes) quel que soit le type,
- les digues et remblais, sauf s'ils appartiennent à une opération autorisée par une procédure réglementaire.

Constructions existantes:

l'extension ou l'aménagement de sous-sols en dessous de la cote de référence, celle-ci étant fixée à 0,70m,

la reconstruction d'un bâtiment détruit par une crue,

l'extension d'établissements recevant du public de 1e, 2e et 3e catégorie (capacité d'accueil supérieure à 300 personnes), quel que soit le type.

le changement de destination des locaux, au-dessous de la cote de référence fixée à 0,70m, sauf lorsqu'il entraîne une diminution de la capacité d'accueil et de la vulnérabilité des biens exposés au risque inondation, sous réserve que la destination nouvelle soit admise dans la zone ou le secteur considéré du PLU,

En outre, sont interdits dans le secteur Uea

- les constructions à usage d'artisanat, d'activité, ou de commerces et leurs annexes,
- les hôtels,

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Sauf s'ils sont visés dans l'article UE1, sont admis:

- Les constructions à usage de bureau, de services, d'artisanat, d'activité, ou de commerces et leurs annexes,
- les hôtels,
- les équipements publics, les constructions ou installations techniques nécessaires aux équipements de service collectif,
- la construction et l'extension de bâtiment d'intérêt général ou collectif,
- les éoliennes, à condition d'être compatibles avec l'intérêt paysager des lieux environnants et, en cas d'implantation sur un support vertical, que la hauteur de celui-ci n'excède pas 12m à partir du terrain naturel.
- l'extension des constructions et installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'aménagement sans agrandissement des constructions à usage d'habitation existante
- les affouillements et exhaussements de sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...)
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

En outre, peut être admise la création de constructions à usage d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- être destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements artisanaux, industriels, commerciaux, ou des équipements publics, les bâtiments, constructions ou installations techniques nécessaires aux équipements de service collectif de traitement des eaux usées, la surface de plancher ne doit pas excéder 100 m².

- à l'exception du secteur UEa: ne pas constituer un bâtiment distinct ni une excroissance du bâtiment principal dédié à l'activité ou au commerce.

Toutefois, à la condition d'être autorisés dans la zone,

dans le secteur UEi1, seuls sont admis:

- les abris et appentis de moins de 20m², à condition de ne pas être clos de murs,
- les ouvrages et équipements techniques de gestion des eaux, ou des réseaux publics d'intérêt général ou collectif à la condition de ne pas comporter d'équipement sensible au titre de la sécurité en dessous de la cote de référence,
- les aménagements pour espaces verts ouverts de loisir ne comportant pas de construction annexe dans le secteur considéré du PLU,

Constructions existantes:

la surélévation des constructions existantes au-dessus de la cote de référence fixée à 2,30m selon les conditions ci-après:
habitations: sous réserve d'être admises dans la zone ou le secteur du PLU, et sans augmentation du nombre de logements
établissements recevant du public (ERP): sans augmentation des capacités d'accueil sans augmentation de la vulnérabilité au risque inondation,

locaux d'activité (hors ERP): sans augmentation des personnes exposées au risque sans augmentation de la vulnérabilité au risque inondation,

- les aménagements visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens,

le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence, celle-ci étant fixée à 2,30m, sans augmentation de la capacité d'accueil et de la vulnérabilité au risque inondation, et sous réserve que la destination projetée soit admise dans la zone ou le secteur considéré du PLU,

l'extension d'un bâtiment existant, limitée à 20m² de surface hors œuvre brute maximum, en vue notamment de créer une aire de refuge au-dessus de la cote de référence fixée à 2,30m.

- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre qu'inondation, sans augmentation de l'emprise au sol,
- les clôtures à la condition de ne pas s'opposer à l'écoulement des eaux, et de ne pas comporter de mur bahut,
- les extensions limitées et travaux d'amélioration portant sur des ouvrages et équipements de service public ou d'utilité collective à la condition que les équipements sensibles au titre de la sécurité soient situés au-dessus de la cote de référence, celle étant fixée à 2,30m par rapport aux plus hautes eaux connues.

Dans le secteur UEi4, seuls sont admis:

la construction de bâtiments à usage d'habitation, la surface de plancher ne doit pas excéder 100 m². et

locaux d'activité admis dans la zone ou le secteur du PLU,

les aménagements pour espaces verts ouverts de loisir ne comportant pas de construction annexe dans le secteur considéré du PLU,

les ouvrages et équipements techniques de gestion des eaux à la condition de ne pas comporter d'équipement sensible au titre de la sécurité en dessous de la cote de référence,

la création d'équipements techniques de gestion des réseaux publics, d'intérêt général ou collectif, à condition d'être implantés à une distance minimale de 20m des berges des cours d'eau et axes d'écoulement, et de ne pas comporter d'équipement sensible au titre de la sécurité en dessous de la cote de référence,

la création d'aires de stationnement dotées de plan d'alerte et d'évacuation,

La création d'équipements publics de gestion et utilisation des cours d'eau ayant satisfait aux prescriptions spécifiques issues de la loi sur l'Eau,

Constructions existantes:

- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une crue,

l'extension l'emprise au sol des constructions existantes situées au-dessus de la cote de référence fixée à 0,70m,

les aménagements visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens,

le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence, sous réserve que la destination projetée soit admise dans la zone,

l'extension de l'emprise au sol des établissements recevant du public (ERP) classés en 4e et 5e catégories, de type R, Uet J si l'impossibilité d'une implantation alternative est démontrée et dans la mesure où une voie d'accès hors d'eau est utilisable en période de crue,

l'extension des bâtiments d'activité en dessous de la cote de référence, celle-ci étant fixée à 0,70m, à la condition de ne comporter ni habitation ni bureau,

les extensions limitées et travaux d'amélioration portant sur des ouvrages et équipements de service public ou d'utilité collective à la condition que les équipements sensibles au titre de la sécurité soient situés au-dessus de la cote de référence, celle étant fixée à 0,70m par rapport aux plus hautes eaux connues.

la surélévation des habitations existantes,

l'extension d'aires de stationnement dotées de plan d'alerte et d'évacuation.

les abris et appentis de moins de 20m², à condition de ne pas être clos de murs,

les ouvrages et équipements techniques de gestion des eaux, ou des réseaux publics d'intérêt général ou collectif à la condition de ne pas comporter d'équipement sensible au titre de la sécurité en dessous de la cote de référence,

les aménagements pour espaces verts ouverts de loisir ne comportant pas de construction annexe dans le secteur considéré du PLU,

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès adapté à l'importance des opérations d'aménagement ou des constructions envisagées et aménagés de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'importance des opérations d'aménagement ou des constructions envisagées et aménagés de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de 9m d'emprise pour les voies primaires des opérations d'aménagement à vocation artisanale ou commerciale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent comporter une aire de retournement d'un rayon minimum de 12 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité peut être interdit.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

a/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les besoins industriels, les pompages dans la nappe phréatique ne pourront être autorisés que dans la mesure où le volume et la fréquence de ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe.

b/ Eau incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des bornes normalisées, situées au maximum à 150 mètres par les voies praticables, alimentées par des canalisations telles que deux bornes successives puissent avoir un débit simultané de 60 m³/heure chacune.

Des prescriptions plus importantes pourront être exigées pour des installations justifiant de mesures particulières édictées par les services de secours et de lutte contre l'incendie, selon les activités accueillies.

Assainissement

Eaux usées

Pour être constructible, tout terrain doit être préalablement raccordé au réseau collectif d'assainissement. La nature et la qualité de tout rejet au réseau doivent être compatibles avec les caractéristiques techniques du réseau de traitement vers lequel les effluents sont rejetés. Cette obligation comporte la nécessité de traitements préalables de toutes eaux et matières résiduelles par des dispositifs les rendant conformes aux réglementations en vigueur. À cet effet, l'obtention d'un permis de construire peut-être subordonnée à une convention précisant les modalités du prétraitement et du rejet.

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans la limite de 13 litres/seconde/hectare sur l'ensemble du territoire communal, excepté pour les terrains situés dans le bassin versant du Récaveau pour lesquels les débits sont limités à 10 litres/seconde/hectare.

Pour répondre à cette obligation, l'obtention du permis de construire sera subordonnée à la réalisation des dispositifs et ouvrages de rétention correspondants. Une étude hydraulique précisant les caractéristiques de ces dispositifs et ouvrages est exigée pour tout projet.

Déchets:

Les opérations d'aménagement, de réhabilitation ou de restauration doivent prévoir un local technique réservé pour l'entrepôt des conteneurs destiné aux déchets industriels banals (DIB).

En outre, un local sera accessible de la voie publique pour le stockage des déchets ménagers. À défaut, il devra être prévu une aire aménagée pour le stockage temporaire de conteneurs directement accessible de la voie publique.

Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, etc.) à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE UE 5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantés et convenablement entretenus.

Une superficie de 10% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en pleine terre. Celle-ci peut recevoir les ouvrages de rétention cités à l'article UE 4 du présent règlement.

Les arbres abattus seront remplacés par des sujets d'essences locales en nombre au moins équivalent.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres situés en façade ne seront pas affectés au stockage des matériaux et du matériel. Les poubelles seront stockées à l'intérieur d'un local et les bennes à déchets dans un enclos protégé de la vue.

Dans les terrains affectés aux installations et dépôts, des arbres à feuilles persistantes formant écran seront plantés le long des limites séparatives.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le périmètre d'agglomération de Carpentras, le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées ci-après.

Tout bâtiment doit respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques de :

- 10 mètres de la D49, la D938, la D942, la D942r, la D942g et la D235
- Par dérogation à l'alinéa précédent, 3,50 mètres de la D235, uniquement au droit du périmètre du lotissement Durbesson autorisé le 23 mai 2017,
- 5 mètres des autres voies.

Toutefois, des implantations pourront être autorisées dans les marges de recul pour les locaux et installations techniques en cas de nécessité service public.

Le long des rivières et du vallon de la Mayre, et à défaut d'indication graphique au plan de zonage, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, et les clôtures devront respecter un recul de 4 m par rapport à cette même limite. Toutefois, pour les installations et équipements de service public visées par l'article UE2 du présent règlement et situées dans les sous-secteurs UEi1 et UEi4, un recul minimum de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau pourra être exigé.

En outre, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres des emprises du domaine public ferroviaire sauf nécessité technique liée à l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- 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 de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

2 - Toutefois, les constructions peuvent être implantés contre une limite séparative sous conditions que celle-ci se situe exclusivement en zone UE et ne constitue pas la limite du périmètre de la zone

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres de la demi hauteur du plus haut de ces bâtiments, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol la projection au sol, et sur un plan horizontal, toutes parties de construction située au-dessus du sol.

En revanche, sont exclus des éléments tels que balcons, loggias, débords de toitures, ainsi que, les terrasses non imperméabilisées, quelle que soit leur hauteur par rapport au terrain naturel.

Ainsi définie, l'emprise au sol maximale admise dans la zone est fixée à 60%.

L'extension de l'emprise au sol visée à l'article UE2 du présent règlement et concernant des bâtiments existants situés dans le sous-secteur UEi1 est limitée à 20 m².

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser 20 mètres hors tout.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées:

pour les équipements et installations techniques de service public visées à l'article UE 2, ou, pour les autres constructions lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques de sécurité ou pour certaines superstructures hors bâtiment nécessitées par la production des technologies industrielles demeurant compatibles avec l'environnement paysager et urbain de la zone.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs abords par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Le volume du bâtiment doit être traité dans son ensemble : les quatre façades ainsi que les superstructures et les couvertures, d'une manière homogène.

Les colorations seront de préférence sobres ; les colorations vives peuvent être admises de façon ponctuelle pour les menuiseries. L'emploi de plusieurs couleurs vives sur un même bâtiment doit être proscrit.

Clôtures.

Les clôtures seront réalisées en grillage à mailles carrées ou en ferronnerie. Les portails d'accès seront exécutés en ferronnerie.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,50 m.

Les clôtures en bordure du domaine public doivent être doublées de plantations arbustives.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Si elles ne sont pas séparées des voies publiques par un écran végétal persistant et opaques, elles devront être implantées hors des marges de recul imposées par rapport à celles-ci.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire aux obligations qui suivent, il pourra être fait application des dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

1. Pour toute opération de construction neuve :

Logement

2 places de stationnement par logement.

Bureaux,

1 place de stationnement par bureau, plus 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher créée, y compris la tranche de 0 à 40 m².

Commerces:

5 places de stationnement par commerce, plus 1 place supplémentaire distincte pour les véhicules de livraison ou liée à la logistique de l'établissement.

Selon l'établissement commercial, il pourra en outre être exigé une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, y compris la tranche de 0 à 60 m².

Locaux artisanaux:

3 places de stationnement, plus 1 place supplémentaire distincte pour les véhicules de livraison ou liée à la logistique de l'établissement.

Selon l'établissement commercial, il pourra en outre être exigé une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, y compris la tranche de 0 à 60 m².

Entrepôts:

3 places de stationnement, plus 2 places supplémentaires distinctes pour les véhicules poids lourds de livraison ou liée à la logistique de l'établissement.

Selon l'établissement commercial, il pourra en outre être exigé une place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher créée, y compris la tranche de 0 à 80 m².

Locaux industriels:

2 places de stationnement par bureau, plus 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher créée, y compris la tranche de 0 à 80 m², plus 2 places supplémentaires distinctes pour les véhicules poids lourds de livraison ou liée à la logistique de l'établissement.

Hôtels et Restaurants:

1 place par chambre soit une place par tranche de quatre couverts, sans cumul pour les hôtels-restaurants.

Autres:

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être déterminées, après justification, compte tenu de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

2. Opération d'extension, de restructuration, de transformation ou de réaménagement de locaux :

Les règles qui précèdent s'appliquent dans leur intégralité à la surface de plancher créée induisant une fréquentation accrue.

Selon les règles qui précèdent, le nombre des aires de stationnement à réaliser est le résultat obtenu par soustraction entre:

- le calcul du nombre d'aires de stationnement correspondant à la situation projetée,

auquel est retranché:

- le nombre, calculé sur le mode équivalent, du nombre d'aires de stationnement appliqué à la situation

initiale.

En cas de résultat négatif, il n'en résulte aucun droit à prendre en compte.