

ZONE UE

La zone UE est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle correspond aux zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales existantes dites "de Cornille", et "Chabrand".

En outre, cette zone et ce secteur appartiennent à la zone suivante du *Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) de BARCELONNETTE* en vigueur :

- B5 : séismes et inondations (risque faible) ;

Par conséquent, les constructeurs et les aménageurs devront prendre en compte l'existence de ces risques naturels, et pour cela se reporter aux prescriptions correspondantes du P.P.R. en vigueur annexé au présent dossier de P.O.S. .

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 15 ci-dessous.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS DU SOL ADMISES**

Pourront être autorisées:

a - les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales;

b - les constructions et installations (classées ou non) complémentaires aux activités admises dans la zone, et notamment, les logements indispensables à leur gestion ou au gardiennage. Toutefois la surface de ces logements ne pourra excéder 90 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.).

c - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités industrielles, artisanales et commerciales, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées;

d - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que l'opération ne donne pas lieu à changement de destination ou, dans le cas contraire, que la nouvelle destination soit conforme à la vocation de la zone;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques notamment des risques naturels recensés au *Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.)* en vigueur;
- qu'après agrandissement, la surface hors oeuvre nette n'excède pas plus du double de celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.O.S.

e - la reconstruction des bâtiments autres que ceux dont la création est admise, ayant été détruits par un sinistre quelconque, à condition :

- que, lorsque le sinistre est la conséquence d'un risque naturel, ce risque soit pris en compte, par des prescriptions adaptées, dans le projet de reconstruction;
- que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre;
- que la reconstruction ne donne pas lieu à un changement de destination du bâtiment existant à la date du sinistre;
- que l'opération ne donne pas lieu à une augmentation de surface hors oeuvre brute;
- que la reconstruction ait lieu dans un volume et sur une emprise sensiblement identiques au bâtiment existant à la date du sinistre ou que les modifications apportées conduisent à une amélioration de la conformité du bâtiment avec le règlement de la zone.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 1 ci-dessus, notamment:

- a - les constructions à usage d'habitation, autres que celles nécessaires aux activités admises dans la zone;
- b - les constructions et installations à usage d'activité agricole;
- c - les campings, les caravanages et le stationnement isolé des caravanes;
- d - les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs;
- e- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;
- f - l'ouverture et l'exploitation des carrières.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE****a - accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

b - voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur les plans de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**a - eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

b - eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement préalable en conformité avec la réglementation sanitaire applicable.

c - eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant ou futur.

Le raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

A l'intérieur des parcelles, les eaux pluviales devront être infiltrées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions devront être implantées:

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit:
 - sur l'alignement des voies;
 - à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement des voies;
- pour les autres constructions, à une distance minimale de:
 - * 15 mètres de l'axe de la R.D.902.;
 - * 4 mètres de l'alignement des autres voies.

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

Les constructions devront être implantées :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit:
 - sur la limite séparative;
 - à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 0,50 mètre;
- pour les autres constructions, à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

En outre, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la berge du ravin.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à:

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public, ne créant pas de surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.): 4 mètres;
- pour les autres constructions, la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface de la parcelle.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, mesurés à l'égout du toit.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public. La règle de hauteur pourra également, être ponctuellement dépassée, pour des raisons techniques liées à l'activité exercée dans le bâtiment.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Se référer aux prescriptions architecturales précisées à l'article 6, titre I du présent règlement.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

Il devra être réalisé au minimum :

- pour les habitations : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors-oeuvre nette (SHON).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées, ainsi que les aires de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

Des écrans de plantation à feuillage persistant pourront être imposés autour des installations, notamment, des dépôts de matériaux et de véhicules usagés, ainsi que des installations nuisantes.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,4 .

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun dépassement ne sera admis.