

## Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UE

**Caractère de la zone :** Il s'agit d'une zone urbaine équipée, à vocation d'activités ; elle est divisée en deux secteurs :

- Un secteur UE1 destiné aux activités viticoles et agro-alimentaires (Cave Coopérative).
- Un secteur UE2 situé au lieu-dit Mas de Coulet et non raccordé au réseau collectif d'assainissement.

**Article UE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites** En secteur UE1, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts.
- Les constructions à destination d'industrie agro-alimentaire (Cave Coopérative)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des dispositions de l'article UE 2 ci-dessous.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées à l'article UE 2 ci-dessous.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

**Sont notamment interdites en secteur UE1 :**

- Les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils ne visent pas la construction d'un immeuble ou d'une installation autorisé dans la zone.
- Les campings et terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les carrières
- Les installations classées susceptibles d'occasionner une gêne ou un danger important pour le voisinage.

**En secteur UE2, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :**

- Les constructions à destination d'entrepôts, sans installation sanitaire.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

**Sont notamment interdites en secteur UE2 :**

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils ne visent pas la construction d'un immeuble ou d'une installation autorisé dans la zone.
- Les campings et terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les carrières
- Les installations classées susceptibles d'occasionner une gêne ou un danger important pour le voisinage.

**Article UE 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**En secteur UE1 :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises sous réserve :
  - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises .
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone.

**Sur l'ensemble des deux secteurs UE1 et UE2 :**

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UE ; toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## **Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de 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. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

### **2) Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Les voies privées se terminant en impasse doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément ; elles doivent être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

## **Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1) Eau potable**

Toute établissement et toute installation nécessitant une alimentation en eau potable, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à un seuil fixé par une réglementation spécifique.

### **3) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire désigné.

En cas d'imperméabilisation des sols (nouvelle construction, extension d'une construction avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation d'un dispositif de rétention des eaux de ruissellement, dimensionné sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 5l/s/ha.

### **4) Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain tant sur le domaine public que sur le domaine privé, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent ; sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

## **Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

SANS OBJET

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

## **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment d'activités ou d'entrepôt nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Il en est de même pour les bâtiments à destination d'habitation ou de bureaux admis dans la zone.

Les dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

## **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être distantes les unes des autres d'au moins quatre mètres, à l'exception des bâtiments annexes des bâtiments d'habitation autorisés sur la zone.

## **Article UE 9 - Emprise au sol des constructions**

SANS OBJET

## **Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions à destination d'activités industrielle, commerciale, artisanale, de bureaux, d'entrepôts, est fixée à 15 mètres, sauf exception pour les ouvrages et constructions qui, de par leur vocation et leur usage, doivent dépasser cette hauteur.

La hauteur des constructions à destination d'habitation autorisées sur le secteur UE1 est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau (R+1).

## **Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R. 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépis et enduits à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parements.

L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants en façade ou en toiture est formellement interdit.

## **Article UE 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs**

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

effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires de manoeuvre. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

### **Article UE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres de toute construction doivent être plantés d'arbres de haute tige d'essence locale, à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets. Des haies vives destinées à masquer les divers entrepôts et installations doivent être créées aux emplacements judicieusement choisis.

### **Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.**

NON REGLEMENTE.