

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER ECONOMIQUE

Z O N E	CARACTERE DE LA ZONE
AUE	<p>Cette zone, insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future.</p> <p>Dans cette zone, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admis sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires,</p>

On distingue :

- **Plusieurs poches AUE**, destinées à l'implantation d'activités économiques de type commercial, artisanal et/ou industriel.

Cette zone doit permettre les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures, les constructions à usage industriel, hôtelier, commercial, artisanal, de bureaux et services et les installations classées, dans les limites de l'article AUE 2, les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux

Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement (voir pièce 2.2).

- **Une zone AUE(2)**, destinée à l'implantation d'activités économiques de type commercial, artisanal et/ou industriel et située en zone d'assainissement non collectif.

- **Une poche AUEa**, au nord-est, le long de la RD 609, destinée à l'accueil d'installations classées pour l'environnement, située en zone d'assainissement non collectif.

Cette zone doit autoriser les installations classées (entreprise de récupération et de traitement des véhicules hors d'usage, y compris installations connexes, ...) et le stockage des véhicules.

Par principe, toute création ou toute extension à vocation d'habitat, sous quelle forme que ce soit, est interdite.

Cette zone doit permettre l'accueil des constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER ECONOMIQUE

La zone AUE est comprise dans « la zone sensible en visibilité réciproque avec le Canal du Midi ou ses ouvrages », délimitée par ladite charte (cette zone sensible s'étale jusqu'à la RD 609).

Cela induit des préconisations réglementaires pour les futurs secteurs d'activités à développer.

Ainsi, pour gérer la limite espace bâti/espace agricole, **des plantations denses devront s'inscrire en limite de secteur.**

L'urbanisation des secteurs d'activités devra être réfléchi, dans le cadre des permis d'aménager, non seulement au regard des vues depuis le Canal du Midi mais également depuis la future ligne LGV. Les objectifs suivants devront être argumentés : traitement qualitatif des différentes façades perceptibles, gestion du bruit, couleurs et matériaux, implantation des zones de stockage, etc.... ».

Les zones AUE localisées le long de la RD 609 sont concernées par :

- l'Amendement Dupont
- l'emprise du fuseau TGV,
- la servitude PT3,
- la servitude I4,
- la servitude T1,
- la servitude EL6
- des gisements archéologiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER ECONOMIQUE

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans toutes les zones :

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.
- . les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- . les casses automobiles, sauf en AUEa
- . les installations de stockage et de traitement des déchets
- . les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- . Les campings, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs
- . Les constructions à usage d'habitation (nouvelles comme extensions)

ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

Dans toutes les zones :

- . les affouillements et exhaussements de sols
 - sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
- . les constructions, installations et ouvrages
 - nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

En zone AUE :

- . Les constructions à usage industriel, hôtelier, commercial, artisanal, de bureaux et services, les installations classées
 - uniquement si l'opération projetée est compatible avec un aménagement de la zone.
- . l'extension mesurée des bâtiments d'activités existants
- . l'extension des installations classées existantes
- . les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux

zone AUE2 :

- . l'extension mesurée des bâtiments d'activités existants

zone AUEa :

- . l'extension mesurée des bâtiments d'activités existants,
- . les installations classées (entreprise de récupération et de traitement des véhicules hors d'usage, y compris installations connexes, ...)
- . le stockage des véhicules,

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER ECONOMIQUE

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

:

ACCES

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 plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de voiries protégées désignées sur les plans.

Interdiction de l'accès direct

Dans le présent P.L.U. la voie suivante est concernée :

- route départementale 609 entre la limite EST et OUEST de la commune (voir plan de zonage).

Réglementation de l'accès direct

néant.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur AUE :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER ECONOMIQUE

En secteur AUE(2) et AUEa :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel.

Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zones AUE et AUEa :

Toute construction doit être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 25 m de l'axe de la RD 609,
- 15 m de l'alignement futur des voies publiques (RD).
- à l'alignement ou à 5 m de l'alignement futur des voies communales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER ECONOMIQUE

En zones AUEa :

Pour les constructions à usage de bureau, la distance est portée de 25 m à 35 m.

Cas particuliers:

Voies ferrées :

En bordure du domaine public de la S.N.C.F. l'édification de bâtiment est soumise aux règles présentées dans la liste des servitudes d'utilité publique (voir plan des servitudes et pièce 5.1- liste des servitudes).

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zones AUE et AUEa

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur est à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.

En zone AUE :

La hauteur maximale à l'égout des couvertures ne doit pas excéder 10,00 m par rapport au T.N..

En zone AUEa :

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER ECONOMIQUE

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées.

La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site, (couleurs sourdes, teintes claires interdites).

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage.

En bordure de voie :

En zone AUE, la hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m.

En zone AUEa, la hauteur maximale est portée à 2 m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

En limites séparatives :

En zone AUE, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

En zone AUEa, les clôtures seront réalisées en matériaux pleins (de couleur sourdes, teintes claires interdites) sur une hauteur de 2 m.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² par emplacement (ce qui comprend les accès).

Les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

RATIO

Il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour le personnel :

il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

- Pour le fonctionnement de l'établissement :

il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER ECONOMIQUE

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis (aire de stockage ...), les aires de stationnement de plus de 500 m² ainsi que les franges des opérations doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain et d'une hauteur supérieure à 2,00 m.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S applicable est de 0,50.