

Z O N E
U E

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs urbains où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone d'affectation spéciale pour commerce, artisanat et industrie.

On distingue deux localisations correspondant :

- Le long de la RD 609 autour de la cave coopérative
- Aux environs de la gare.

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

Le secteur est concerné par :

- un Amendement Dupont de part et d'autre de la RD 609
- une prescription de bruit autour de la ligne TGV

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans tous les secteurs :

- . Les installations classées nouvelles
- . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.
- . les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- . les casses automobiles
- . 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 piscines
- . les bâtiments à usage d'habitation, y compris les extensions

UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- . l'extension des installations classées existantes
- . les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Cas particulier :

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.

VOIRIE

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manoeuvre.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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.

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 ECLAIRAGE

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 UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de reculement suivantes :
- 25 m de l'axe des voies à grande circulation (RD.37, RD609),

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Voies ferrées S.N.C.F. :

En bordure du domaine public de la S.N.C.F. l'édification des bâtiments est soumise aux règles présentées dans la pièce des servitudes d'utilité publique T1).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATIONS 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.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 3 mètres. Toutefois, les bâtiments peuvent être édifiés en limites séparatives lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

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

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

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 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.

La hauteur à l'égout ne peut excéder 10 mètres par rapport au TN.

ARTICLE UE 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.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m.

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

Les clôtures en limites séparatives 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.

ARTICLE UE 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

RATIO

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

Ainsi, doivent être aménagés pour tout bâtiment neuf ou réaménagement de bâtiment existant :

- **Pour les commerces, bureaux et services** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

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 aux 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 UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est 1.