

CHAPITRE III – ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone comportant des établissements viticoles, artisanaux et tertiaires non commerciaux, réservée à des activités économiques de faible nuisance bénéficiant d'un traitement architectural et paysager de qualité assurant une intégration satisfaisante dans le site.

Elle est divisée en trois secteurs :

- *UEa correspondant au site d'implantation d'une importante cave viticole et de ses annexes;*
- *UEb à usage mixte d'habitat et d'activités comprenant des établissements viticoles et artisanaux;*
- *UEc à vocation principalement artisanale.*

Article UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation autres que celles destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement d'une surface de plancher de 250 m² par établissement.
- 1.2 Les constructions à usage de logistique ou de commerce autres que celles liées à une activité de production installée dans la zone.
- 1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public;
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, ainsi que la création d'étang.
- 1.5 La suppression, la réduction ou le changement de destination des espaces plantés ou à planter identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Article UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 La création, l'agrandissement ou la transformation des établissements ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.
- 2.2 Les constructions à usage de bureaux et les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

- 2.3** Dans les secteurs UEb et UEc, outre les dispositions du présent règlement, les aménagements, installations, travaux et constructions devront respecter les principes formulés dans les orientations d'aménagement et de programmation faisant l'objet du document 4 du dossier de PLU.

Article UE 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe **3.2**.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur voie afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Tout nouvel accès direct à la R.D.18bis est interdit.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public, après un prétraitement approprié si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration.

4.2.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées dans le milieu naturel, après prétraitement.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3 Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité de moyenne ou basse tension, de télécommunication et de télédiffusion ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain.

Article UE 5 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs comprenant des locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la rive des cours d'eau.

Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe suivant, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** En cas de construction sur limite séparative, les bâtiments projetés ne pourront excéder 6 mètres de hauteur et 25 mètres de longueur cumulée mesurés sur une limite ou 35 mètres dans le cas où le bâtiment est situé dans un angle de la parcelle.
- 7.3** Les dimensions indiquées au paragraphe 7.2 ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en excéder ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

En outre, les bâtiments, par leur disposition, ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations à l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel préexistant.

Toutefois, dans le secteur UEa, les extensions et les constructions pourront atteindre, sans la dépasser, la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages et installations de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur si des impératifs techniques l'exigent.

Article UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront présenter une simplicité de volume sans débordement important des façades et une unité d'aspect.

Les matériaux apparents et les enduits devront avoir des teintes s'harmonisant avec celles existantes à l'état naturel dans l'environnement. En particulier les couleurs vives, claires ou le blanc sont interdites pour la façade des bâtiments.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par un rideau végétal dense constitué par des essences locales.

11.2 Clôtures

Les clôtures situées en bordure de la voirie départementale ou communale ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre, la hauteur maximale des murs-bahuts ou pleins étant fixée à 60 cm.

Les autres clôtures, quelle que soit leur nature, ne pourront excéder 2 mètres de hauteur totale, la hauteur maximale des murs pleins étant limitée à 1 mètre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Article UE 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes définies en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle de l'utilisation de ces aires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article UE 13 OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1 Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules, seront obligatoirement traitées en espaces verts qui devront être plantés d'arbres choisis parmi les essences à feuilles caduques croissant naturellement dans la région.

Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre tige au minimum pour quatre emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations d'essences locales.

13.2 En cas de construction ou de travaux d'aménagement sur les terrains comportant des éléments de paysage identifiés et localisés sur le plan de

zonage, des plantations arbustives ou des haies constituées d'essences locales devront être maintenues ou créées sur ces espaces.

**Article UE 14 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.