

CHAPITRE IV - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond au secteur de la cave coopérative vinicole. Elle est réservée à l'implantation d'activités et d'installations de nature diverse liées ou nécessaires au fonctionnement de la cave coopérative et à la valorisation commerciale et touristique des produits.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **un risque sismique d'aléa faible** (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux Dispositions Générales du présent règlement,
- 2) **les emplacements réservés** au titre de l'article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article UE 2
- les bâtiments d'élevage
- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Article UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dans l'ensemble de la zone

Sont admises les constructions à usage d'habitation et l'extension de celles existantes dès lors qu'elles sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises sur la zone, sous réserve :

- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent,
- qu'elles soient incorporées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent,
- et que leur surface n'excède pas celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m² par logement.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

2- Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés aux documents graphiques

Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Article UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions projetées et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voiries devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.

A défaut de réseau public, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les volumes de stockage nécessaires sont définis par la MISE de l'Hérault.

4- Electricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

5- Sécurité incendie

Toute construction et tout aménagement devra satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 6 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celle indiquée ci-dessus, une extension pourra être admise si elle n'a pas pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 5 mètres ($L=H/2 \geq 5$ m).

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

Non réglementé

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation, commercial et de bureaux : un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) dans la limite de 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture),
- pour les autres constructions : 15 mètres au faîtage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture).

Le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant. Les plaques galvanisées brutes sont interdites.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures, ...).

2- Toitures

Les toitures devront présenter une pente entre 30 et 35% à moins qu'elles ne soient aménagées en toitures-terrasses.

L'usage de la tuile plate est interdit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille).

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils pourront être interdits dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

3- Façades

Les enduits doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (sable, chaux) et à sa finition (surface talochée ou grattée). Les enduits plastiques sont interdits.

La couleur des enduits sera monochrome (exceptée pour l'encadrement des huisseries extérieures) et devra s'inspirer des teintes traditionnellement pratiquées dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

4- Clôtures

En limite d'emprise publique, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein (murs de pierre ou enduits ou crépis sur les deux faces) d'une hauteur limitée à 1,80 mètre
- d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 à 1,20 m, qui pourra être surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale ; l'ensemble muret / grillage ne pourra excéder une hauteur de 1,80 m ; les murets de clôture seront pleins (murs de pierre ou enduits ou crépis sur les deux faces) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades et murs de clôture environnants ; les clôtures pourront reprendre les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs ; toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire ;

- d'une clôture transparente ou semi-transparente (grillage, ...) doublée d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m.

Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.

5- Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

6- Travaux sur l'existant

Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelle dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement
- pour les activités et les établissements ouverts au public : une surface affectée au stationnement au moins égale à 20 % de la surface de plancher affectée à l'activité

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées aux Dispositions Générales du présent règlement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher restent inchangées et, le cas échéant, que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou stationnement doivent être plantées. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Les plantations et haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences régionales et variées, en excluant les haies monospécifiques. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau végétal dense constitué d'essences à feuillage persistant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issue de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Non réglementé

Article UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Non réglementé