

# Zone UEr

---

## Caractère de la zone

La zone UEr correspond aux zones d'activités économiques. Elle comprend trois sous-secteurs :

- un secteur UEar qui regroupe de l'artisanat, des commerces et des bureaux,
- un secteur UEbr qui regroupe de l'artisanat, des commerces, des bureaux et de l'industrie,
- un secteur UEcr, spécifique au secteur d'OAP de la gare.

L'indice r indique les zones soumises à un risque identifié par le PPR mouvement de terrain et le PPR inondation auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

La zone UEr est également en partie concernée par le risque d'inondation par ruissellement pluvial, comme représenté sur le plan de zonage. Pour retrouver les prescriptions applicables dans les différentes zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

## **ARTICLE UEr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

### En secteurs UEar, UEbr et UEcr :

1. Les locaux à usage d'habitation,
2. Les exploitations agricoles et forestières,
3. Le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisir
4. Les terrains de camping et de caravaning,
5. Les parcs résidentiels, de loisirs et villages de vacances,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée.

### En secteur UEar :

1. Les locaux à usage d'industrie.



En secteur UEcr :

1. Les locaux à usage d'artisanat,
2. Les locaux à usage d'industrie à l'exception de celles autorisées à l'art UE2.

## **ARTICLE UEr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

En secteur UEcr :

Les locaux à usage d'industrie sont autorisés s'ils sont liés à la production viticole.

## **ARTICLE UEr 3 - Accès et voirie**

---

### **3.1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### **3.2 - Voirie**

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

## **ARTICLE UEr 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

---

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2 - Assainissement

### ▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

### ▪ Eaux pluviales :

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales devront être collectées à l'échelle de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement.

Un dispositif de stockage devra être mis en place à l'échelle de la parcelle pour les opérations individuelles ou de façon centralisée pour les opérations d'aménagement.

Le calcul du volume de stockage devra respecter les préconisations suivantes :

#### En secteur UEcr :

- 1500m<sup>3</sup>/ha de surface nouvellement imperméabilisé ou encore 150l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé,
- débit de rejet de 10 l/s/ha de surface de projet avec un débit de fuite admissible de 10l/s.

#### En secteurs UEar et UEbr :

- 1000m<sup>3</sup>/ha de surface nouvellement imperméabilisé ou encore 100l/m<sup>2</sup> nouvellement imperméabilisé,
- 
- débit de rejet de 15 l/s/ha de surface de projet avec un débit de fuite admissible de 10l/s.

Les règles de conception des bassins de rétention, les modalités d'assainissement et de rejet des eaux collectées devront respecter les règles édictées par le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant en annexe du présent PLU. Les eaux de rejet seront préférentiellement infiltrées.

### 4.3 – Collecte des déchets

Les constructions à usage de bureau, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt devront prévoir des locaux de stockage des déchets accessibles depuis l'espace public.

## ARTICLE UEr 5 - Caractéristiques des terrains

---

*Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## ARTICLE UEr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5m minimum des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Ce recul est porté à 7m le long de la RD7N.

D'une manière générale, dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voie et/ou emprises publiques existantes ou à créer, il peut être dérogé à la règle dans le cas où l'unité foncière est desservie par deux voies non contigües.

## ARTICLE UEr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

*Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

Les constructions peuvent être implantées :

- à une distance minimale de 5m des limites séparatives,
- en limite séparative dans le cas de projets architecturaux communs à deux unités foncières.

## ARTICLE UEr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.*

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent être :

- Soit contigües,
- Soit implantées à une distance suffisante pour permettre l'accès et la circulation des véhicules de secours autour de chaque bâtiment.

## ARTICLE UEr 9 - Emprise au sol

---

Non réglementé.

## ARTICLE UEr 10 - Hauteur maximum des constructions

---

*Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies par les dispositions générales du présent PLU ne peut excéder 10m mètres à l'égout de toiture sauf exception liée à des éléments techniques dûment justifiés.

## ARTICLE UEr 11 - Aspect extérieur

---

### 11.1 - Les façades

- **Concernant les évacuations et autres réseaux :**
  - Les descentes d'eaux pluviales seront verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade.
  - Les branchements et réseaux d'alimentation apparents de toute nature sont interdits en façade.

- Concernant le traitement de la façade :

#### En secteurs UEar et UEcr :

Sont interdits :

- Toutes imitations de matériaux ou d'éléments structurels ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être couverts (briques creuses, parpaing, agglomérés). Ces derniers recevront obligatoirement un enduit.
- Les revêtements en ciment.
- La couleur blanche.
- Les couleurs vives sauf sur des éléments architecturaux ponctuels.

Sont autorisés :

- Pour les locaux à usage de bureaux et de commerce : les matériaux bruts (pierre, béton brut...), les matériaux organiques (bois, végétaux...) et les enduits en finition taloché fin ou gratté. Les matériaux métalliques sur des éléments architecturaux ponctuels.
- Les couleurs sobres. Les teintes des enduits seront choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie.

#### En secteur UEbr :

Sont autorisés :

- Le bardage et les enduits en finition frotassé fin ou gratté. Les teintes suivantes seront privilégiées : beige, ocre et chanvre

## 11.2 - Les saillies

*Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

#### En secteurs UEar et UEcr :

Les saillies sur l'espace public sont interdites.

## 11.3 - Les équipements apparents

#### En secteurs UEar et UEcr :

Les climatiseurs et les blocs techniques seront non visibles depuis la voie publique. Ils seront de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements de construction.

Les antennes de télévision ou paraboles seront limitées à une par bâtiment. Les paraboles devront être dissimulées et faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les panneaux solaires :

Sont autorisés en superposition de la toiture pour les bâtiments existants,

- Devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture pour les bâtiments neufs.

Dans le cas des bâtiments neufs comme existants, les panneaux solaires devront être disposés sur un pan de toiture seulement et ne devront pas recouvrir plus de 50% de ce pan de toiture.

#### En secteur UEbr :

Les climatiseurs et les blocs techniques seront non visibles depuis la voie publique. Ils seront de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements de construction.

Les panneaux solaires :

- Sont autorisés en superposition de la toiture pour les bâtiments existants,
- Devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture pour les bâtiments neufs.

Dans le cas des bâtiments neufs comme existants, les panneaux solaires devront être disposés sur un pan de toiture seulement et ne devront pas recouvrir plus de 50% de ce pan de toiture.

Les éoliennes sont autorisées.

Les escaliers extérieurs et les totems sont interdits.

## 11.4 - Les clôtures

*Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

#### En secteurs UEar et UEcr :

En limite de bordure de voie : les clôtures seront composées d'un mur de soubassement enduit en finition taloché fin ou gratté, ou en pierre, d'une hauteur maximale de 0,80m surmontée d'un grillage ou de plaques métalliques ajourées. L'ensemble ne devra pas dépasser 2 mètres.

En limite séparative, les clôtures seront :

- soit intégralement grillagées, transparentes ou avec un écran végétal. La hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.



- soit composées d'un mur enduit en finition taloché fin ou gratté ou en pierre. La hauteur maximale ne devra pas excéder 1,70 m.

#### En secteur UEbr :

En limite d'espace public : les clôtures seront composées d'un muret de 0,5m de haut en béton enduit (couleur beige à ocre) surmonté d'une clôture (l'ensemble ne dépassant pas 2m). La clôture sera de type panneau rigide double fils (maille soudée) de couleur vert foncé (RAL 6007, 6009 ou 6020). A l'arrière du muret une haie mixte composée avec au moins 3 des essences suivantes (Photinia, Pittosporum, Prunus, Phillyrea, Euonymus, Atriplex, Escallonia) avec 2 sujets par mètre linéaire sera plantée.

Pour les limites de parcelle autres qu'en limite de voie publique : la clôture sera de type panneau rigide double fils (maille soudée) de couleur vert foncé (RAL 6007, 6009 ou 6020).

## 11.5 - Les enseignes

#### En secteurs UEar et UEcr :

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le lot, toute publicité ou affichage est interdit.

Pour les commerces, les bureaux et les activités artisanales, les enseignes devront être maintenues dans l'emprise de la vitrine commerciale. Elles seront à lettres détachées, de taille limitée, sur le nu de la façade ou sur fond neutre avec un éclairage indirect. Les enseignes lumineuses et les caissons de tout type sont interdits.

Pour les activités à usage d'industrie, l'implantation, la forme, les matériaux et les couleurs des enseignes seront étudiés lors de la conception du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites. La dimension des enseignes devra être proportionnée avec le volume du bâtiment. La hauteur des enseignes ne devra pas excéder 1 m.

#### En secteur UEbr :

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le lot, toute publicité ou affichage est interdit.

L'implantation, la forme, les matériaux et les couleurs des enseignes seront étudiés lors de la conception du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites. La dimension des enseignes devra être proportionnée avec le volume du bâtiment. La hauteur des enseignes ne devra pas excéder 1 m.

## 11.6 - Les annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et les mêmes règles que le bâtiment principal.

## 11.7 - Les ouvertures

*Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

### En secteur UEbr :

Les ouvertures et portes de garage seront en aluminium.

## 11.8 - Les toitures

*Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

### En secteur UEbr :

Les toitures pourront être formées de 2 pentes (pente de 10% maximum) en s'assurant de remonter l'acrotère au niveau du faîte. La couverture du bâtiment sera un bac acier de couleur vert foncé (RAL 6007, 6009 ou 6020).

## 11.9 - Aires de stockage

Les plans masse des installations devront être étudiés pour rejeter au maximum les dépôts, aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement sur la façade opposée à la façade sur la voie publique.

## ARTICLE UEr 12 – Stationnement

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

### En secteurs UEar et UEcr :

#### Constructions à usage de bureaux et de commerces :

- 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée,
- stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Construction à usage d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée,
- stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place pour 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Construction à usage industriel :

- 1 place de stationnement pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée,
- stationnement vélo et deux roues : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place pour 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### En secteur UEbr :

- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de commerces.
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux.
- 1 place pour 100m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage d'activités.
- 2 places de stationnement pour les vélos à l'intérieur d'un local couvert prévu à cet effet.

## **ARTICLE UEr 13 - Espaces libres et plantations**

---

*Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

Les espaces non utilisés seront plantés d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les aires de stationnement devront être plantées : 1 arbre pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE UEr 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

*Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## **ARTICLE UEr 15 - Performances énergétiques et environnementales**

---

Seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Par ailleurs, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

## **ARTICLE UEr 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications jusqu'au domaine public.