

Il s'agit d'une zone partiellement non équipée et destinée à l'implantation de bâtiments d'activités après réalisation des divers équipements. Cependant, par anticipation sur la réalisation des équipements publics, ces activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions.

**Le sous-secteur AUET1 correspond à une zone d'implantation pour un projet oeno-touristique. Sa vocation est de recevoir un projet de qualité, inséré dans le paysage et valorisant le territoire du Faugères.**

### **ARTICLE AUET1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les carrières, les campings et les lotissements à usage d'habitation....**

### **ARTICLE AUET1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**§1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- **Les caves de vinification, chais de vieillissement en barrique, locaux de stockage bouteille, caveaux de vente et gîtes ruraux,**
- **Les installations et constructions nécessaire au fonctionnement sanitaire (réservoirs, stations d'épurations...),**
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures (voirie, espace de stationnement),
- Les déblais et remblais afin de faciliter la production de vin par gravité et d'améliorer l'insertion des bâtiments dans le paysage.

**§ II - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- **Les affouillements et exhaussements** de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- Les **gîtes ruraux** sont autorisés uniquement en complément de l'activité viticole. Leur nombre est limité à 5. Leur emprise totale ne doit pas excéder 20 % de la SHON réalisée du projet oeno-touristique (soit 200 m<sup>2</sup> au maximum).

## **ARTICLE AUET1 - 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **Se référer aux annexes du SDIS**

La largeur de plateforme d'un tel passage doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... doit avoir au moins huit mètres pour toutes les activités artisanales, commerciales, ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage des produits agricoles.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès,
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvre dangereuse sur la voie,
- les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par un rond point giratoire afin de permettre aux véhicules de tourner.

### **Accès en bordure des voies bordées d'arbres**

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

### **Accès sur RD 909**

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 909.

## **ARTICLE AUET1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

#### **Concernant la ressource en eau :**

Toute construction doit être préférentiellement raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :

- . la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,
- . la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue par arrêté préfectoral, conformément aux articles R1321-1 et suivants du code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation. »

Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique.

#### **Concernant les réseaux de distribution :**

Conformément à l'art. R1321-57 du code de la santé publique, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution».

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec 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 milieu naturel ou vers le réseau d'assainissement communal (dans ce cas, une convention de rejet devra être passée au préalable avec la Commune qui a compétence en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

**Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant à 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.

En tout état de cause les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel de ces eaux ne devront pas augmenter les quantités d'eau à évacuer pour les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autres des fossés mères.

### **Cas des fossés en bordure de RD**

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer au traitement de l'assainissement consécutif à quelque opération d'urbanisme ou d'aménagement que ce soit, à l'exception des équipements publics.

**Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.**

## **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE AUET 1 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples et ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

## **ARTICLE AUET1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions le long de la RD 909 pouvant être autorisées dans cette zone doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 45 m de part et d'autre de l'axe de la RD 909

Les constructions à usage d'habitation touristique (gîtes ...) comprises dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RD909 devront faire l'objet d'une isolation acoustique.

## **ARTICLE AUET1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Sans objet*

## **ARTICLE AUET1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Sans objet*

## **ARTICLE AUET1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions autorisées ne pourra excéder :

- **8.5 mètres au dessus du terrain naturel**
- **Toutefois**, afin de permettre la production du vin par gravité, le bâtiment pourra comporter une partie enterrée au dessous du niveau de terrain naturel.

### **Hauteur des planchers :**

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

### **Sous-sols :**

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

## **ARTICLE AUET1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage environnant.

Le projet oeno-touristique devra se référer aux Architectes et Paysagistes Conseils de l'Etat et du CAUE de l'Hérault.

Afin d'intégrer les toitures dans le paysage, les toitures terrasses et les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

**La végétalisation des toitures est fortement recommandée** sur ce type de projet afin de favoriser l'inertie du bâtiment et donc d'économiser de l'énergie pour le chauffage ou la climatisation. De plus ce type de toiture permet de temporiser l'écoulement des eaux pluviales.

Les enseignes visibles depuis la RD909 sont proscrites.

## **ARTICLE AUET1 - 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est 25 mètres carrés y compris les accès.

Dans tous les cas les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

### Gîte :

Une place de stationnement par chambre

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à 100 m minimum du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que celles-ci seront mises gratuitement à la disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir le public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE AUET1 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

***Se référer à l'arrêté préfectoral sur le débroussaillage annexé au présent règlement.***

### **Obligation de planter**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées, par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> ainsi que les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de terrain.

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

La profondeur de débroussaillage obligatoire est portée à **100 m**.

## **ARTICLE AUET1 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Le C.O.S. est fixé à 0.1.**