

Il s'agit des secteurs partiellement non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Dans cette zone, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admise sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et / ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur.

Les secteurs sont indicés ; ils concernent trois zones à vocation d'habitat.

. Zone AU , correspondant aux secteurs proches du centre bourg.

Il s'agit de secteurs partiellement non équipés, comprenant essentiellement de l'habitat individuel, et souvent développé sous forme de lotissements.

. Zone AU b (bloqué).

Cette zone non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à long terme. Ce périmètre sera ouvert à l'urbanisation future exclusivement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dédiée à de l'habitat sous différentes formes.

Ce secteur est classé en tant que zone AU « bloquée » en application de l'article R-123-6 du Code de l'Urbanisme.

Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate au secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.

. Zone AU g.

Cette zone aura les mêmes prescriptions que la zone AU, cependant une étude géotechnique sera obligatoire dans ce secteur afin de déterminer les conditions de constructibilité.

. Zone AU h, correspondant à l'emprise de l'opération d'aménagement d'ensemble « Les Hons ».

Cette zone, non équipée, sera ouverte à l'urbanisation exclusivement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, entièrement dédiée à de l'habitat, sous différentes formes et à la création d'équipements publics.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, parc résidentiels de loisirs, les habitations légères, les mobil homes ;
- Les carrières, gravières, ainsi que les affouillements, exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Toute construction ou installation qui, par leur nature ou leur étendue, leur volume ou leur objet, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du

secteur, où qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

- Le stockage extérieur et permanent de matériels, matériaux et le parcage de véhicules et engin à usage industriel, sauf sur les emplacements réservés à cet usage, les dépôts d'ordures, de déchets industriels et les décharges de tout ordre sur le domaine public ;
- Les installations classées autres que celles indiquées à l'article AU 2 ;
- Les caves viticoles et les hangars agricoles ;
- Les activités produisant des rejets liquides.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**Sauf dispositions contraires des actes déterminant des périmètres de protection de captage, annexés à la pièce n°5-1 – Liste des servitudes d'utilité publique – et notamment de la DUP du 5 juin 1989 concernant le forage de Sauveplane :
Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol ci-après :**

- L'extension « mesurée » des bâtiments existants sans changement de destination ;
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- Les constructions d'habitations, les lotissements, les groupes d'habitation sauf les constructions en bande ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux et de services ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

* que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)

* qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,

* que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les terrains de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'ils soient ouverts au public ;

- la réalisation de constructions, d'installations et de dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

En secteur AU h

La constructibilité est subordonnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création accès directs sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignés sur les plans.

En secteur AU h

L'opération d'aménagement d'ensemble sera structurée à partir :

- d'une desserte principale inter quartier partant du carrefour principal aménagé RD 909/RD 136, longeant la RD 909, traversant le Libron par le biais d'un pont insubmersible et débouchant sur un embranchement au niveau de la RD 136 E 7 et au delà au niveau de la RD18^F10.

§ II - VOIRIE

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. ...

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

Les voies en impasse doivent être résolument évitées. Si cette configuration reste indispensable, la longueur de la voie en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçue de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas de morcellement ou de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

La largeur des voies doit être au moins de :

- Pour un ou deux logements à desservir par un passage de moins de 50m de longueur = 4 mètres ;
- Pour un ou deux logements à desservir par un passage de plus de 50m de longueur = 6 mètres ;
- Pour trois logements ou plus à desservir par un passage de moins de 50m de longueur = 6 mètres ;
- Pour trois logements ou plus à desservir par un passage de plus de 50m de longueur = 8 mètres ;

Les voies doivent répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

En secteur AU h

La voie primaire desservant l'opération d'aménagement d'ensemble doit avoir une largeur de plateforme de 12 mètres (chaussée, espace piéton/cycles, stationnement).

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes dans le respect des prescriptions du règlement sanitaire départemental.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Le raccordement des effluents des caves viticoles présentes sur le territoire de la commune est formellement exclu. 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.

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

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.

Se référer au règlement d'assainissement des eaux pluviales qui précise et définit les dispositions s'appliquant à la commune.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

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

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines, pour préserver l'urbanisation traditionnelle de la zone.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

POUR TOUTE OPERATION DES REGLES DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-APRES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

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

- 75 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 m de part et d'autres de l'axe des autres chemins départementaux.

Pour les extensions de constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces distances sont ramenées de 75 m à 25 m et 15 m à 10 m.

En secteur AUh

Le retrait obligatoire des bâtiments de 40m par rapport à l'axe de la RD 909 dégage un espace libre public qui devra être aménagé, planté et entretenu.

A l'intérieur de la zone, les bâtiments observeront un recul de 5m par rapport à la voirie interne sauf de part et d'autre du mail, où les bâtiments seront situés, soit à l'alignement sur l'espace public, soit en retrait de 2m maximum.

Les talus existants devront servir de limites de parcelles et être, soit plantée, soit reconstruits à l'identique des murets du pays.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

POUR TOUTE OPERATION DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

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

POUR TOUTE OPERATION DES REGLES DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-APRES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Se référer au règlement d'assainissement pluvial.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR TOUTE OPERATION DES REGLES DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-APRES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

Définition de la hauteur

C'est la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades sont divisées en sections n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale est fixée à 9m et 12m lors d'une construction R+2.

En secteur AU h

La hauteur maximale des habitations individuelles est fixée à R+1 par rapport au terrain naturel, et celles des habitations collectives à R+2.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

POUR TOUTE OPERATION DES REGLES DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-APRES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

Les extensions des constructions existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Expression architecturale

L'utilisation de l'espace individuel sera toujours analysée en fonction des espaces individuels riverains et de l'espace collectif.

Son organisation devra respecter l'esprit et le caractère du site.

La qualité architecturale maximum devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Polychromie

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elles.

Energie nouvelle

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Cheminées

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Clôture

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du sol ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures en dur pourront être prévues.

Dans les autres cas, elles seront constituées de préférence par des éléments végétaux doublés, ou non, d'un grillage.

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure.

En secteur AU h

La volumétrie

Les habitations devront présenter une volumétrie simple et harmonieuse, semblable aux volumes des habitations existantes aux alentours.

Les toitures

Les toitures seront à faible pente et traitées en tuiles ou toitures terrasses. En l'absence de relief significatif, les faîtages seront parallèles à la voirie.

Les couleurs

Les couleurs des façades et des toitures à pente devront éviter la production d'un paysage confus. Elles devront, pour cela, s'apparenter aux couleurs des terres environnantes.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

POUR TOUTE OPERATION DES REGLES DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-APRES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

1- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place au moins de stationnement par logement. Dans les lotissements, 1 place de stationnement par lot seront prévues sur la voirie interne.

2- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

En secteur AU h

Les parcelles à vocation d'habitation seront dotées d'1 ou 2 places de stationnement sur un recul de 5m, non clos, à l'intérieur de la parcelle.

La voie de desserte principale sera dotée de stationnements longitudinaux, sur un côté, en alternance avec les arbres d'alignement.

Les équipements devront intégrer, dans leur schéma de fonctionnement, les parkings nécessaires à leur fréquentation.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les opérations de constructions et de lotissement réalisées devront être accompagnées d'espaces libres d'une superficie d'au moins égale à 10 % de celle du terrain.

En secteur AUh

La voie principale de desserte sera accompagnée d'un double alignement d'arbres.

Les voies secondaires et de desserte devront être accompagnées d'un simple alignement.

Les plantations dans leur ensemble seront constituées d'espaces locales et régionales adaptées au climat.

Les haies séparatives auront une largeur de 1,5m.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En AU et en AU h, le COS s'élève à 0,5.

En AU g, le COS s'élève à 0,3.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.