

. La zone U correspond au centre village et à son extension récente.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Elle est définie en fonction du site, des contraintes naturelles mais principalement en raison de la proximité des services publics et des possibilités de raccordement aux divers réseaux.

Il s'agit des secteurs urbains tels que définis à l'article R.123-5 :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

.les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruits, sécurité, hygiène ...).

. les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant et des aires de jeux et de sports.

.les campings,

.les terrains de stationnements des caravanes.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES

§ I - sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

.les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la loi relative à la protection de l'environnement;

.les lotissements

§ II - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

.les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - 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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

§ II - VOIRIE

Les voies et passages 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 ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur 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 conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

La largeur des voies doit être au moins de :

- pour un ou deux logements à desservir
par un passage de moins de 50 m de longueur5 mètres
- pour un ou deux logements à desservir
par un passage de plus de 50 m de longueur6 mètres
- pour trois à dix logements6 mètres
- pour dix logements ou plus8 mètres
- pour toutes activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi
que pour les installations de conditionnement ou de stockage de produits
agricoles8 mètres

ARTICLE U 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

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 réglementé. 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 sur 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 pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains non raccordables au réseau public d'eaux usées doivent présenter des caractéristiques suffisantes (superficie minimale de 1 500 m² pour une maison d'habitation avec 200 m² de terrain non bâti non revêtu et non accessible aux véhicules, en contrebas de la construction à desservir) pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes.

Pour les autres constructions, les terrains non raccordables au réseau public d'eaux usées doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre, sur avis de l'autorité sanitaire, l'implantation des dispositifs d'assainissement réglementaire correspondants.

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit avec un recul minimal de cinq mètres par rapport à l'alignement.

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

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

Les constructions doivent soit jouxter la limite séparative, soit être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

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

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

ARTICLE U 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 des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments existants à proximité.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m. Afin de conserver le caractère du vieux centre, cette règle pourra être adaptée aux volumes bâtis existants à proximité.

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 U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En particulier, les constructions seront conçues avec les préoccupations architecturales suivantes :

Toitures

- la couverture de couleur grise est à proscrire,
- les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment.

Façades

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.

Ces ouvertures pourront être imposées dans des proportions rectangulaires verticales, c'est à dire plus hautes que larges.

Enduits extérieurs

Ils seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses (ocre, beige, pierre de pays), au mortier de chaux ou enduit plastique. Exclure les enduits blancs.

La finition sera talochée, brettelée ou grattée.

Murs en pierres apparentes

Elles seront traitées de teinte neutre.

Energie nouvelle

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

Clôtures

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

A chaque fois que cela sera possible elles seront constituées par des éléments végétaux doublés ou non d'un grillage.

En tout état de cause, la hauteur maximum du mur bâti ne pourra pas dépasser 2m ou des murs peuvent être conçus à l'avant d'un espace libre, pour conserver le caractère continu du bâti, à l'alignement de la voie.

ARTICLE U 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.

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.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles ci-dessus pourront être adaptées.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² constructibles.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S de la zone U est fixé à 1.

Il s'agit d'une zone réservée à l'emprise foncière de la cave coopérative.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- .les lotissements,
- .les campings,
- .les terrains de stationnement de caravanes,
- .les parcs résidentiels de loisirs,
- .les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- .les constructions à usage d'habitation non visées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ I - Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- . Les constructions, installations et dépôts liés aux activités de la cave coopérative.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur le chemin de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales désignées sur les plans.

§ II - VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. ...

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur 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 conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Il conviendra dans tous les cas que les accès soient aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

La largeur des voies publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de construction à usage industriel est de 8 mètres.

ARTICLE UE 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.

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.

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 pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de reculement suivantes :
- 15m de l'axe des autres voies publiques,

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5m.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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 mètres carrés y compris les accès.

* Le nombre de places est calculé soit par rapport à la surface de plancher hors oeuvre soit par rapport à l'occupation des locaux (emplois, personnes, chambres).

* Il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics une surface est affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

2 - Pour les établissements industriels une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 20 m²;

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

3 - Pour les établissements commerciaux :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement,
- des emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement/déchargement et de manutention sont à réserver.

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

* 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 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 autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que celles-ci seront mises gratuitement à la disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir le public. Il peut être également tenu quitte à ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 alinéas 3-4-5 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Chaque opération de construction ou de lotissement doit comprendre des espaces libres plantés communs d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain après cession gratuite.

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

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

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.

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 **secteur AUE c** correspond à l'exploitation des carrières de marbre.

Le **secteur AUE t** correspond à la zone touristique située au Nord de la commune (camping de l'Oliveraie et le PRL l'Oliveaie).

Cas des zones inondables : se référer au Titre I

ARTICLE AUE 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 (sauf en secteur AUE c) et les lotissements à usage d'habitation.

ARTICLE AUE 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 :

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

.les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,

.les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités sous réserve des conditions fixées au § II ci-après,

.les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de services et d'animation liées à la zone sous réserve des conditions fixées au § II ci-après,

.les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

.les aires d'accueil retenues au schéma départemental.

En secteur AUE c

.les carrières et les installations classées nécessaires à leur fonctionnement et à la transformation des matériaux.

.les bâtiments liés à la sécurité du site.

.l'implantation d'éoliennes, dans le cadre d'une éventuelle extension du projet actuel et à condition qu'elle respecte le Schéma Eolien.

En secteur AUE t

.les terrains de caravanes, les terrains de camping, les mobil homes, les HLL, les maisons transportables et/ou démontables, les logements de fonction liés et nécessaires à l'activité, les extensions de bâtiments existants, les abris de jardin.

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

.les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

.les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

En secteur AUE t

Le permis de construire pourra être refusé ou assorti de spécifications particulières :

- pour des raisons de qualité architecturale.

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (modifié par l'article 36 de la Loi d'Orientation Foncière n° 67-1253 du 30 Décembre 1967).

La largeur de plateforme d'un tel passage qui 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 sur une distance de l'ordre de 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie,
- 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.
- aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 909 et la déviation de la RD 909.

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.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement (sauf en secteur AUE et AUE t).

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 vinicoles 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 égoûts 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 pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUE 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 AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX 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.

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

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

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur AUE t

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder à l'égout de la toiture :

- 15 mètres pour les superstructures des équipements,
- 2 niveaux pour tout autre construction.

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 AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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 urbain.

ARTICLE AUE 12 – STATIONNEMENT

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

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

- pour les établissements industriels :

une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement de camions et divers utilitaires.

- pour les établissements commerciaux :

Commerces courants

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.

Hôtels et restaurants

Une place de stationnement par chambre

Salle de spectacle et de réunions-restaurants

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

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 autre terrain situé à 300 m 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 AUE 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 m² ainsi que les espaces libres de toute construction doivent être plantées 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.

En secteur AUE c

Pour les carrières autorisées en terrain boisé, le reboisement est exécuté par tranches au fur et à mesure de l'exploitation sous forme au moins équivalente à l'état antérieur.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,5.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol et de la forêt. Le secteur n'est pas équipé et la Commune souhaite préserver au maximum la zone agricole et y appliquer une réglementation stricte. Cependant seront autorisés sur les sièges d'exploitation existants les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions de bâtiments existants et le développement des activités touristiques.

Cas des zones inondables : se référer au Titre I

Un secteur sera indicé :

- **Ah** correspondant au hameau agricole ;

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites hormis celles autorisées à l'article 2 ci-après. Ainsi que les exhaussements, les terrassements et les affouillements.

ARTICLE A 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 :

En secteur A

Sur les sièges d'exploitation existants :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
 - les extensions de bâtiments existants,
 - la création de gîtes ruraux et le développement d'activités touristiques liées à l'exploitation agricole dans le corps du bâti existant ou en extension.
- la réalisation de constructions, d'installations et de dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

En secteur Ah

§1 - les constructions des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité agricole ;

- les lotissements à vocation d'activité économique agricole ;
- les terrassements et affouillements nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ;
- les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés ;

§2 - les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'au moins une des constructions admise au §1 du présent article ait été réalisée antérieurement ou en même temps que la construction nécessaire au logement des personnes travaillant sur l'exploitation ;

- les piscines.

Est également autorisé la reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions sinistrées dans un délai de 2 ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

§ I - 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.

La construction sera interdite si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections de voies désignées sur les plans (RD 909 et déviation de la RD 909).

§ II - VOIRIE

Les voies et passages 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 ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

En secteur Ah

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Sur les écarts :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique, l'alimentation en eau potable pourra être exceptionnellement assurée conformément à la réglementation en vigueur, par un captage, forage ou puits particulier et ce à l'usage exclusivement familial du propriétaire du captage.

Dans le cas où cette adduction autonome alimenterait plusieurs habitations, un camping ou un gîte, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En secteur Ah

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

Sur les écarts :

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 mètres.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Ah

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 75m à 25m et 15m à 10m.

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

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

En secteur Ah

. Par rapport aux limites séparatives touchant une voie :

Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 3m par rapport à cette limite.

. Par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie :

a) Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie (par exemple, en fond de parcelle) ou le long d'une limite de zone.

b) En règle générale, dans le cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$).

. Cas particulier : les piscines

les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60m par rapport au terrain naturel.

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

En secteur Ah

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ah

La hauteur pour les constructions d'habitation est fixée à 8m.

La hauteur maximale des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité économique agricole est fixée à 5m mesurée à l'égout de toiture et ne peut comprendre qu'un seul niveau.

La hauteur des clôtures sur rue et espace libre public, et clôtures en limites séparatives est limitée à 2m maximum.

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 A 11 - ASPECT EXTERIEUR

En secteur Ah

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec el caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, elles seront de volume simple évitant les appendices ou décrochements inutiles.

1- Les constructions à usage d'habitation :

.Volumes et façades

En règle générale, les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de pentes égales comprises entre 28% et 33%. Elles seront couvertes de tuiles « canal » ou « romane » de teinte vieillie et devront respecter un débord de toiture de 20cm minimum par rapport au nu des murs de façade, chéneau non compris. Les débords de toiture sont interdits en rives.

.Couleurs

La teinte des enduits extérieurs des façades sera choisie en harmonie avec celle dite « terre de sienne » retenue pour les parties maçonnées des constructions nouvelles autorisées au §1 de l'article A 2 et de l'ensemble des clôtures, avec un ton rompu excluant toute teinte trop claire ou trop vive.

2- Les constructions nouvelles autorisées au §1 de l'article A 2.

.Volumes et façades

En règle générale, les toitures seront à deux pentes. Elles seront constituées de plaques ondulées avec une onde pouvant permettre le couvert en tuiles canal ou romane de terre cuite. Les plaques ondulées transparentes destinées à laisser passer la lumière sont acceptées.

Un (ou des) côtés des constructions peut (peuvent) être partiellement ou complètement ouvert(s).

Les murs pignons et façades peuvent être, soit en maçonnerie enduite ou en bardage, soit composés d'un soubassement en maçonnerie et surmonté d'un bardage.

.Couleurs

Les murs pignons et façades en maçonnerie des constructions doivent être recouverts d'un enduit couleur terre de Sienne identique pour chacune des constructions nouvelles autorisées au chapitre §1 de l'article A 1 et ceci dans l'ensemble de la zone Ah.

Ils présenteront alors l'aspect suivant : les parties maçonnées seront recouvertes d'un enduit de teinte terre de Sienne et les bardages seront de teinte foncée « tombée ». Les portails des constructions et les bardages présenteront une teinte identique. Les teintes blanches ou claires sont interdites. Les portails d'aspect galvanisés sont acceptés.

.Ouvertures

Les ouvertures pourront être plus larges que hautes et appartenir au registre des ouvertures à caractère industriel.

Les fenêtres sur rue et espaces libres publics, aménagées en partie basse du bâtiment sont interdites.

3- Les clôtures.

a) Les clôtures sur rue et espace libre public :

Elles seront constituées soit d'un mur plein en maçonnerie, soit composées d'un mur bahut de 1m de haut surmonté d'une grille qui doit conférer à l'ensemble du mur une hauteur maximale totale de 2m. La teinte des enduits des parties du mur en maçonnerie sera identique à celle des parties maçonnées des constructions nouvelles autorisées au chapitre §1 de l'article A 1. La teinte des grilles pourra être cependant de couleur différentes à celle des enduits. En règle générale, on évitera tout couronnement en tuiles.

b) Les clôtures en limites séparatives :

La teinte des enduits des parties de mur en maçonnerie sera identique à celle des clôtures sur rue et espace libre public.

4- En général.

Toutes les façades, y compris pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou des voies de desserte privées.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Il s'agit d'une zone destinée à assurer :

- .la sauvegarde des sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages et écosystèmes,
- .la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

Un secteur sera indiqué :

- **Ne** correspondant à l'implantation d'éoliennes.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les lotissements, les campings, les caravanes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - l'extension mesurée des bâtiments existants, sans changement de destination dans la limite de 30 % de la surface de plancher hors oeuvre existante,

2 - les équipements d'utilité publique :

- soit nécessaire à la sécurité (lutte contre l'incendie),
- soit nécessaire à l'accessibilité du site,
- soit nécessaire aux transmissions radioélectriques,

3 - les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration au site et après déroulement de la procédure spécifique.

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

Dans la zone N de jardins, située à l'intérieur de la zone U du village, les abris de jardins d'une surface au sol inférieure à 10 m² et à condition qu'ils ne comportent qu'une seule porte et châssis comme ouvertures.

En secteur Ne

Les éoliennes à condition qu'elles soient implantées à une distance de toute habitation autre que celle de son exploitant d'une distance au moins égale à 500m. Une distance inférieure pourra être admise si les conditions topographiques locales l'autorisent.

ARTICLE N 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 présentent 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 le moins de gêne possible à la circulation publique.

Les occupations et utilisations du sol admises à l'article N 2 seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes départementales désignées sur le plan, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

§ II – VOIRIE

Les voies et passages 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 privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Electricité

En secteur Ne

Les lignes d'évacuation de la production électrique des éoliennes seront obligatoirement enterrées.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

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

En secteur Ne

Par leur implantation, les éoliennes ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Notamment, la distance horizontale mesurée entre la limite d'emprise de la voie et tout point de l'ouvrage ne pourra être inférieure à 30 mètres.

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

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

Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ne

Il n'est pas fixé de hauteur pour les éoliennes.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les extensions de construction doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par plantations au moins équivalentes.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.