

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.