

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

---

## *CARACTERE DE LA ZONE*

---

Il s'agit d'une zone non équipée et destinée à l'implantation de bâtiments d'activités, notamment commerces et artisanat, hangar agricole, cave après réalisation des divers équipements.

## *SECTEURS*

---

**La zone** AUE comprend :

- un secteur **AUE1\*** au lieu-dit « Roudigou » destiné à recevoir des constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées, les constructions à usage agricole et à usage hôtelier, de bureaux et de services.
- un secteur **AUE2\*** bloqué jusqu'à fin d'aménagement AUE1\*.
- un secteur **AUE(a)** dans lequel les constructions et installations devront être assainies au moyen d'une filière d'assainissement autonome adaptée aux caractéristiques du terrain.
- un secteur **0-AUE** économique et touristique bloqué ;  
Au regard de l'intérêt urbain majeur lié à la qualité patrimoniale de la cave, il apparaît judicieux de bloquer l'urbanisation du secteur, dans l'attente d'un projet abouti qui intègre le réinvestissement de ce bâtiment patrimonial.

## *OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES*

---

Les secteurs AUE1\* et AUE2\* du « Roudigou » seront obligatoirement réalisés sous forme d'opération d'ensemble afin de s'intégrer de manière cohérente avec un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone. S'il y a phasage d'opérations d'ensemble au moyen d'une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'organisation de ces secteurs devra respecter les préconisations du cahier des orientations et être réalisée en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques notamment du schéma d'intention au plan de zonage projeté (**liant les secteurs AUE1\* et AUE2\***).

*Voir pièce 2b – cahier des Orientations d'Aménagement et indications du plan de zonage.*

**Les aménagements devront répondre à la charte technique communale annexée au présent règlement.**

## *SERVITUDES ET PROTECTIONS*

---

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

Une zone de bruit catégorie 2 de part et d'autre de la rocade nord.

**PT 3** – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

**AC1** – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques

**I4** – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article suivant.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### **1) Dans tous secteurs**

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 2) : Toutes les occupations et utilisations du sol visées ci-dessous (hormis celles visées à l'article 1) ne sont admises :

- . qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- . et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
  - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la mesure où l'installation d'assainissement autonome est compatible avec le projet.
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et uniquement si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées. **« La surface maximale consacrée au logement ne devra pas excéder 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'habitation ne doit pas représenter plus d'1/4 du volume global du bâti. »**
  - Les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées, les constructions à usage agricole et à usage hôtelier, de bureaux et de services.
- Sous réserve que l'opération s'intègre harmonieusement dans un schéma d'aménagement et de desserte approuvé par la commune.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

#### **2) Secteurs AUE1\* et AUE2\* du « Roudigou » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, de réalisation et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement, et notamment :

Ces secteurs AUE1\* et AUE2\* seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone.

*(cf schéma d'intention au plan de zonage projeté liant les secteurs AUE1\* et AUE2\* et pièce 2b –cahier des orientations d'aménagement).*

Les aménagements devront répondre à la **charte technique communale** annexée au présent règlement.

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **1) Dans tous secteurs :**

Les voies publiques ou privées desservant les opérations de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plateforme 12 m au moins avec une chaussée de 7 m au minimum, ceci pour l'accès principal seulement ; les voies internes étant de 8 m de plateforme.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

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 et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voie.

#### **2) Secteurs AUE1\* et AUE2\* « Roudigou » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement, et notamment :

Voirie : création d'une voie principale sur le chemin de Payssierou vers la RD 14, avec l'aménagement d'un terre-plein central sur la RD14, et des liaisons secondaires transversales à l'échelle du village reliant la rue du Sauvignon à la rue du Farigoule et adaptées aux tissus existants.

***Les études et projets seront réalisés en concertation avec le Département.***

Accès : entrée et/ou sortie au niveau de la RD14 à étudier.

Cheminement « doux » : ils seront réalisés en transversal permettant de relier les équipements structurants entre eux.

***Les études et projets seront réalisés en concertation avec le Département.***

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Eau**

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

#### **Assainissement**

##### **Zone AUE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès le commencement des travaux.

##### **Zone AUE(a)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être assainie au moyen d'une filière d'assainissement autonome et adaptée aux caractéristiques du terrain. La carte des dispositifs d'assainissement autonome adaptés dans le périmètre de la zone **AUE(a)** et les fiches descriptives des filières figurent dans le document intitulé « Annexes Sanitaires » du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel.

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

### **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.

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

### **Electricité, Téléphone, Télédistribution**

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.

### **Déchets Ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers seront définis dans l'opération en accord avec la commune.

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

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

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

### **1) Dans tous secteurs :**

#### **1.1- Cas général**

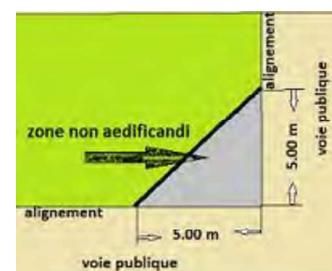
A l'exclusion des routes portées au 1.2 ci-dessous en bordure de toutes les voies routières ouvertes à la circulation publique, les bâtiments et installations doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

#### **1.2- Cas particulier**

Toute construction à usage d'habitation doit être édifiée à plus :  
-35 m de l'axe de la RD 14,  
-15 m de l'axe des autres voies publiques.

#### **1.3- Zones non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies**

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.



Cas des ouvrages d'intérêt général liés aux réseaux

Les prescriptions du Titre I sont applicables.

**2) Secteurs AUE1\* et AUE2\* « Roudigou » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement, et notamment :

Le long de la RD14, le parti pris engagé en fonction des orientations devra être justifié et inscrire une zone de rétention traitée en espaces verts accessibles et paysagés pour favoriser le paysage.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 4 m. 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.

**Cas particulier :**

En limite de la zone urbaine Ub, les activités les plus nuisantes telle que carrosserie,... devront être implantées avec un recul de 80 m.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

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

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout des toitures des constructions est fixée à 8,50 m (R+2).

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**1) Dans tous secteurs :**

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.

Pour la mise en couleur (polychrome) des volumes, on recherchera des teintes dans la gamme de coloration du site naturel, à l'exclusion de toute couleur primaire ou du blanc cru.

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

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

Les murs aveugles devront dans la mesure du possible être évités.

Pour les constructions à usage d'habitation, Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des constructions seront de type canal, romane ou stop. Les tuiles plates mécaniques et tout panachage en couverture est interdit.

Les couvertures des bâtiments d'activités, à défaut d'être réalisées d'une manière traditionnelle pourront être réalisées selon l'un des procédés suivants :

- en plaque ondulée en amiante ciment de teinte naturelle, ocrée ou corail,
- en bac acier revêtu d'une peinture ocrée ou corail.

Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surface de stockage de matériaux, de matières premières..., toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la création de haies végétales persistantes.

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

### **CLOTURES :**

#### **Principe général :**

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

#### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

Toutefois, un type différent de clôture pourra être défini au cas par cas en fonction de la construction projetée et de la nature du tissu urbain environnant, et notamment pour des raisons avérées de nuisances phoniques, de sécurité,...

#### **2) Secteurs AUE1\* et AUE2\* « Roudigou » :**

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve de respecter les conditions, d'aménagement et schéma de principe, définies par le cahier des orientations d'aménagement, et notamment :

Au Nord-Est, la ripisylve du ruisseau de Payssierou devra être étoffée.

A l'ouest, le parti pris engagé en fonction des orientations devra être justifié et créer une coupure verte pour gérer les limites espace habitat/espace activités et espace habitat/espace agricole.

En cœur de zone, le parti pris engagé en fonction des orientations devra être justifié et inscrire une zone de rétention traitée en espaces verts accessibles et paysagés pour faire office de zone tampon entre les deux tranches AUE1\* et AUE2\*, et d'accompagnement végétal de la voirie et du carrefour.

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

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 utilitaires.

- pour les établissements commerciaux (commerces courants)

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

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

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées, par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

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

#### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Nonobstant les dispositions édictées pour les clôtures à l'article 11, la gestion paysagère des espaces libres devra être particulièrement soignée.

### **ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pour les occupations et utilisations du sol admises, le C.O.S. est fixé à 0,60.