

COMMUNE DE CASTILLON LA BATAILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

REGLEMENT D'URBANISME

	Approuvée
PLU révision simplifiée n°1	06/04/2006
PLU modification n°1	06/04/2006
PLU modification simplifiée n°1	07/06/2022



PROCEDURE ANTERIEURE

P.O.S. approuvé le 17/12/1990

REVISION EN COURS

Prescrite le:

04/10/2001

Projet de PLU

Arrêté le: 07/07/2003

Modifié suite à l'avis des
personnes publiques
le: 12/02/2004

Approuvée le :

16/03/2004

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA GIRONDE



Service d'Aménagement Territorial Est
Atelier d'Urbanisme

4

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
----------------------------------	---

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	4
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	11
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	17
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV	22

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	25
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU	31
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	34
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	39



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du Code de l'Urbanisme.

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de CASTILLON LA BATAILLE.

2 – EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions des articles L 111.9 et L 111.10, ainsi que R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-21 et L 111-1.4 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

<i>Article R 111-2</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
<i>Article R 111-3.2</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de prestiges archéologiques.
<i>Article R 111-4</i>	Refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
<i>Article R 111-14.2</i>	Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement
<i>Article R 111-1 5</i>	Prise en compte de directive d'aménagement national
<i>Article R 111-21</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
<i>Article L 111-1.4</i>	Inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation, sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et naturelles.

Le plan délimite également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer : y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

Répartition des différentes zones :

a) zones urbaines

- zone UA
- zone UB
- zone UY
- **zone UV**

b) zones naturelles

- Zone AU
- Zone II AU
- Zone A
- Zone N.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc...) il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités Historiques d'Aquitaine dès que des plans de constructions sont arrêtés.

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toutes mesures permettant de concilier des impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

5 – STATIONNEMENT

Si des travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le PLU s'appliquent.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT applicable à la ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de grande qualité patrimoniale, à vocation mixte d'habitat et d'activités complémentaires non nuisantes : commerces, artisanat, bureaux, services, caractérisée par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu.

Sa délimitation correspond au périmètre de protection des Monuments Historiques (modifié comme l'autorise la loi SRU décembre 2000), donc au périmètre au sein duquel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPR) s'applique sur certains secteurs de la zone UA. Ce PPRI est joint en annexe au PLU, et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

Une zone UAa à vocation d'habitat partagé.

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

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article 1.430.1 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection des monuments historiques).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- la création d'établissements industriels,
- les constructions à usage agricole,
- les campings et caravanings ainsi que le stationnement et le garage collectif ou isolé de caravanes, ou mobil-homes,
- les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs,

- les parcs d'attraction
- les carrières et les extractions de matériaux
- les dépôts de véhicules
- les constructions, remblais, travaux et installations non autorisées par le Plan de Prévention du Risque Inondation joint en annexe, dans les secteurs soumis au risque inondation identifié dans le PPR,
- les dépôts en vrac de matériaux de toute nature.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont les suivantes :

- la création d'entrepôts commerciaux, lorsqu'ils ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- les constructions à usage d'artisanat, lorsqu'elles ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension si elles ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, stations d'épuration, déchetterie...), à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère habitable de la zone
- Lorsqu'elles sont situées dans la zone de bruit de la RD 936 figurant au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles respectent les règles d'insonorisation fixées par la loi du 31/12/1992 et ses textes d'application : Décret n° 95.21 du 9/01/1995 et Arrêté du 30/05/1996,

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non citées aux articles 1 et 2 sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IJA 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès pouvant générer un risque sur la voie publique ou qui sont incompatibles avec un aménagement public (rue piétonne, ...) seront interdits.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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 (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre).

ARTICLE IJA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans le cours d'eau pérenne (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En secteur inondable, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retours avant son point de jonction au réseau public.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain (par infiltration ou par raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Si plusieurs constructions voisines existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement des façades ainsi constitué.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, pour le marché couvert ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions nouvelles seront implantées :

- ✓ soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- ✓ soit en ordre semi-continu sur une limite latérale, la distance par rapport à l'autre étant d'au moins 4 m.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'une piscine, d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

En fond de parcelle, les constructions seront implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 4 mètres.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE IJA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser de plus de 50 cm la plus haute des constructions immédiatement voisines.

Toutefois, pour les immeubles dont la façade sur rue excède 7 m, des séquences architecturales par trame de 3,5 m à 12 m pourraient être créées avec différents niveaux de toiture, sans que la hauteur de chaque trame ne dépasse plus de 50 cm la plus haute des constructions immédiatement voisines.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément aux dispositions de l'Article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales .

Travaux sur le bâti ancien

Le parti architectural du projet devra respecter le caractère du bâti ancien, en particulier la composition des façades, et répondre aux prescriptions suivantes :

⇒ Revêtements de façade : ils seront réalisés dans le même appareil et le même ton que les façades existantes, soit en maçonnerie de pierre de taille, soit en maçonnerie de moellons, éventuellement enduites à la chaux et sable du pays.

Une attention particulière sera apportée au choix de l'enduit, et aux joints.

⇒ Proportion des ouvertures : elles seront plus hautes que larges.
Dans le cas particulier des devantures commerciales, elles devront respecter les proportions anciennes (rectangulaires ou voûtées).

⇒ Menuiseries :
Elles seront de teinte claire, de préférence en bois.
L'aluminium anodisé sera admis.
Les linteaux des baies ne devront pas rester apparents dans le cas d'utilisation de fer ou béton.
Ils seront revêtus dans le matériau de façade.

⇒ Ferronneries : les balcons, barreaudages et grilles de porte seront peints en noir.

⇒ Couvertures : elles seront réalisées avec les matériaux traditionnels suivants : tuiles creuses de Gironde (type canal) ou tuiles plates, de tons vieillis.

Cependant, pourront être admis dans certains cas, l'ardoise ou la tuile mécanique dite « de Marseille ».

Les toitures-terrasses ne seront admises que sur une faible surface.

⇒ Clôtures : en règle générale, elles devront respecter l'harmonie et la continuité des clôtures voisines, ne pas dépasser une hauteur de 2 m, et seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille.

Travaux en bâti ancien (extensions ou constructions nouvelles juxtaposées au bâti ancien)

Les mêmes prescriptions que celles visées ci-dessus sont applicables.

En outre, seront observées, les dispositions suivantes :

⇒ les toitures : seront conçues à deux pentes avec faîtage parallèle au long pan. Les toitures à quatre pentes ne seront admises que dans le cas de « maison de maître » à étage.

⇒ les couvertures seront réalisées :

- dans le cas d'extension, avec des matériaux identiques à celui de l'immeuble existant
- dans le cas de constructions nouvelles, soit avec les matériaux traditionnels visés ci-dessus, soit encore à l'aide de tuiles canal, ou de tuiles romanes canal, ou de tuiles double canal, de tons vieillis.

Constructions nouvelles à usage collectif, isolées par rapport au bâti ancien

Elles pourront présenter un parti architectural résolument moderne.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En zone UA :

Il doit être réalisé au minimum :

- ⇒ pour les bâtiments à usage d'habitation :
 - une place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- ⇒ pour les établissements commerciaux de plus de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite,
- ⇒ pour tous les autres usages :
 - une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Dans le cas de la création de logements au sein d'une habitation existante, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le nombre de nouveaux logements diminué des places réalisées pour l'habitation existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En zone UAa :

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT applicable à la ZONE UB

Caractère de la zone

C'est une zone à vocation mixte d'habitat et d'activités complémentaires non nuisantes : commerces, artisanat, bureaux, services, caractérisée par un tissu de densité moyenne.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) s'applique sur certains secteurs de la zone UB. Ce PPRI est joint en annexe au PLU, et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

Quatre sous-zones sont à distinguer :

- ⇒ Une zone UBa dans laquelle les constructions nouvelles marqueront un retrait minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques, compte tenu de la topographie des lieux.
- ⇒ Deux zones UBb à vocation mixte d'habitat et d'activités, comportant des activités commerciales majeures dont le développement possible est à prendre en compte.
- ⇒ Une zone UBc à vocation principalement d'habitat mais dans laquelle l'extension d'activités économiques n'est pas interdite, et avec des prospects d'implantation spécifiques.
- ⇒ Une zone UBd à vocation d'habitat spécifique dans laquelle les constructions nouvelles pourront disposer d'une hauteur maximale de 11 m par rapport aux voies et emprises publiques, compte-tenu de la topographie des lieux.

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

Rappels :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.I et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- la création d'établissements industriels,

- les constructions nouvelles à usage agricole, sauf l'extension, l'aménagement et la réfection de bâtiments agricoles existants
- les campings et caravanings ainsi que le stationnement et le garage collectif ou isolé de caravanes ou mobil-homes,
- les carrières et les extractions de matériaux,
- les constructions, remblais, travaux et installations non autorisées par le Plan de Prévention du Risque Inondation joint en annexe, dans les secteurs soumis au risque inondation identifié dans le PPRI,
- les parcs d'attraction,
- les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisir,
- les dépôts en vrac de matériaux de toute nature,
- les dépôts de véhicules,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat, lorsqu'elles ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- La création d'entrepôts commerciaux, uniquement en zone UBb.
- L'extension d'entrepôts commerciaux, uniquement en zone UBb et UBc.
- Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension si elles ne sont pas source de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, stations d'épuration, déchetterie...), à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère habitable de la zone.
- Lorsqu'elles sont situées dans la zone de bruit de la RD 936 figurant au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles respectent les règles d'insonorisation fixées par la loi du 31/12/1992 et ses textes d'application : Décret n ° 95.21 du 9/01/1995 et Arrêté du 30/05/1996.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non citées aux articles 1 et 2 sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès pouvant générer un risque sur la voie publique ou qui sont incompatibles avec un aménagement public (rue piétonne, ...) seront interdits.

Les accès seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements. Elles ne devront pas excéder une longueur de 50 m et comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- emprise minimale : 8 m et largeur minimale de chaussée : 5 m,
- voies équipées de circulation pour piétons,
- structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans le cours d'eau pérenne (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En secteur inondable, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retours avant son point de jonction au réseau public.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain (par infiltration ou par raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- ✓ Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions nouvelles seront implantées :
 - à 75 m de l'axe de la RD 936, classée à grande circulation (sauf dérogation conforme aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) pour toutes les constructions
 - avec un recul de l'axe des routes départementales classées en 2^e catégorie (RD 17, RD 17^E4, RD 936^E3 entre RD 936 et la RD 17, RD 119^E1, RD 21 et RD 21^E6) :
 - de 25 m pour les constructions à usage d'habitation
 - de 20 m pour toutes les autres constructions
 - à 15 m de l'axe des routes départementales classées en 3^e et 4^e catégories (RD 123, RD 936^E4, RD 119^E7, RD 119 et RD 936^E3 entre la gare et la RD 936) pour toutes les constructions

- ✓ Dans les autres cas, les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, **sauf en secteur UBa et Ubc où elles devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.**
- ✓ Si plusieurs constructions voisines existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement des façades ainsi constitué.
- ✓ Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu sur une limite latérale, la distance par rapport à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit en ordre discontinu, avec une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 3 m.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'une piscine, d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

En fond de parcelle, les constructions seront implantées soit sur limite, soit avec un recul minimum de 3 m (sauf lorsque le fond de parcelle est voisin du domaine SNCF : dans ce cas il convient de se reporter à la note technique des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer jointe en annexe au présent règlement).

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les piscines.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone UBd :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11 m à l'égout du toit.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, la hauteur est calculée à partir de l'axe de la voie depuis laquelle est réalisé l'accès aux constructions.

Dans les autres zones :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit, c'est-à-dire R + 1.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50 m au point le plus haut.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En zone UBd :

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il doit être prévu au minimum 0,5 place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

Dans les autres zones :

Il doit être prévu au minimum :

- ⇒ Pour les bâtiments à usage d'habitation :
 - deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).
- ⇒ Pour les établissements commerciaux de plus de 250 m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.
- ⇒ Pour tous les autres usages :
 - une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.o.s.)

Sans objet.

REGLEMENT applicable a la ZONE UY

Caractère de la zone

La zone UY est destinée à accueillir les activités de type commercial, artisanal et industriel.

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

Rappels:

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - d'habitation (sauf pour le gardiennage)
 - agricole
 - d'équipement collectif
 - de stationnement
 - de piscine
 - d'annexe isolée
- Les opérations groupées (permis groupés) et les lotissements à usage :
 - d'habitation
 - mixte (habitation – activité économique)
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attraction
 - aires de jeux et de sports
 - dépôts de véhicules
 - garage collectif de caravanes
 - camping et aménagement de terrain de camping
 - stationnement de caravanes
 - carrières et zones d'extraction de matériaux
 - mur de soutènement
- Les changements de destination autres que ceux liés à l'activité industrielle de la zone.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont les suivantes :

- Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension si elles sont de nature compatibles avec l'activité artisanale et industrielle de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires pour le gardiennage des activités existantes sur la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, stations d'épuration, déchetterie...), à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère artisanal et industriel de la zone.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non citées aux articles 1 et 2 sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

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

Voirie

Les voies nouvelles à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'usage industriel et au trafic poids lourds qui lui est lié. Les normes suivantes ne sont que des minimum.

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la plateforme
Voie publique ou privée destinée à être ultérieurement incluse dans la voirie publique	6 mètres	10 mètres

Les voies privées non ultérieurement incluses dans la voirie publique pourront avoir un dimensionnement différent sous réserve de justifications techniques et de respect des règles de sécurité en vigueur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans le cours d'eau pérenne (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En secteur inondable, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

Eaux résiduaires industrielles

Les rejets des installations industrielles devront être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain .

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

✓ Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions nouvelles seront implantées :

- à 75 m de l'axe de la RD 936, classée à grande circulation (sauf dérogation conforme aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) pour toutes les constructions
- avec un recul de l'axe des routes départementales classées en 2° catégorie (RD 17, RD 17E4, RD 936E3 entre la RD 936 et la RD 17, RD 119E1, RD 21 et RD 21E6) :
 - de 25 m pour les constructions à usage d'habitation
 - de 20 m pour toutes les autres constructions
- à 15 m de l'axe des routes départementales classées en 3° et 4° catégories (RD 123, 936E4, RD 119E7, RD 119 et RD 936E3 entre la gare et la RD 936) pour toutes les constructions.

✓ Dans les autres cas, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 10 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

✓ Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

L'implantation des constructions, par rapport aux limites séparatives, sera à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments, avec un minimum de 5 mètres.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Sans objet.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu au minimum :

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage :
 - ♦ deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).
- ⇒ Pour les constructions à usage de bureaux :
 - ♦ une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- ⇒ Pour les établissements artisanaux et industriels:
 - ♦ une place de stationnement par 60 m² de la surface hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle fréquentation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uv

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil des gens du voyage.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uv 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - de commerce et d'entrepôt artisanal
 - de bureaux et de services
 - artisanal
 - industriel
 - de stationnement
 - d'annexe isolée
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attraction
 - aires de jeux et de sports
 - dépôts de véhicules
 - affouillement et exhaussements
 - carrières et zones d'extraction de matériaux
 - clôtures

ARTICLE Uv 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont les suivantes :

- Les équipements collectifs à condition qu'ils soient liés à l'accueil des gens du voyage.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uv 3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par 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 (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsqu'un raccordement à la voie existante constituera un danger pour la circulation (exemple une voie débouchant à moins de 25 mètres d'un carrefour).

Voirie

Sans objet

ARTICLE Uv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement - eaux usées

Les eaux et matières usées, à défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, doivent être dirigées par canalisation souterraine sur des dispositifs de traitement autorisés, et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, même si elles sont traitées.

ARTICLE Uv 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uv 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Les constructions seront édifiées :

✓ *soit en ordre continu*

✓ *soit en ordre semi-continu* : c'est-à-dire contiguë à une limite séparative de l'unité foncière touchant une voie, et à distance, par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie, au moins égale à la hauteur du bâtiment (prise au faîtage), et sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

✓ *soit en ordre discontinu* : c'est-à-dire implantée à une distance de toutes limites séparatives, égale à la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage), sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Uv 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet .

ARTICLE Uv 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée, soit 7,50 m au faîtage.

ARTICLE Uv 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les façades en pierres du pays sont recommandées. A défaut les enduits seront en mortier de chaux avec sable de pays.

La peinture blanche en façade sur enduit est interdite.

La couverture de couleur rouge est interdite.

Les matériaux de type fibro-ciment et bac acier sont interdits en couverture.

Les toitures seront en pente, insérant éventuellement des terrasses partielles.

ARTICLE Uv 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE Uv 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



REGLEMENT applicable a la ZONE AU

Caractère de la zone

Les zones AU sont des zones constructibles dont l'urbanisation est prévue sous conditions :

- que les terrains concernés soient desservis par les équipements
- que l'opération concerne la totalité de la zone (pour les zones AU 1, AU 2, AU 3, AU 5) ou un minimum de 10 lots sur la zone AU 4.

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

Rappels:

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3) Les demandes de défrichement sont soumises à autorisation

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - d'habitation isolée
 - hôtelier
 - de commerce et d'entrepôt commercial
 - de bureaux et de services
 - artisanal
 - industriel
 - agricole
 - de stationnement
 - d'activité économique
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attraction
 - aires de jeux et de sports
 - dépôts de véhicules
 - garage collectif de caravanes
 - camping et aménagement de terrain de camping
 - stationnement de caravanes
 - carrières et zones d'extraction de matériaux
 - mur de soutènement

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont les suivantes :

■ Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation, hôtelier, commerce de détail, bureaux ou services) portant :

- sur la totalité de la zone pour les zones AU 1, AU 2, AU 3 et AU 5,
- sur au minimum 10 lots pour la zone AU 4 (ne compromettant pas l'urbanisation du reliquat ainsi généré).

Le reliquat de zone AU 4 (s'il y en a) devra être urbanisé par le biais d'une opération portant sur la totalité du reliquat.

Il faut par ailleurs que :

- ces opérations soient raccordables aux divers réseaux existants,
- les équipements internes à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire,
- les opérations se conforment aux principes des schémas d'aménagement des zones AU insérés dans le projet d'aménagement et de développement durable du présent PLU, notamment en ce qui concerne les voies et accès, les plantations (protections phoniques, masque visuel,...) et l'implantation des constructions.

■ Les changements de destination:

- d'habitat en agricole
- et d'agricole en habitat

■ Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension si elles ne sont pas source de nuisances incompatibles avec l'habitat,

■ Les aires nécessaires à l'accueil des gens du voyage

■ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, stations d'épuration, déchetterie...), à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère habitable de la zone.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non citées aux articles 1 et 2 sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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 (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

Voie

Les voies publiques ou privées à créer devront avoir une largeur minimum de :

	<i>Largeur minimum de l'emprise</i>	<i>Largeur minimum de la chaussée</i>
Sens unique	5 mètres	3,50 mètres
Double sens	8 mètres	5 mètres

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsqu'un raccordement à la voie existante constituera un danger pour la circulation (exemple une voie débouchant à moins de 25 mètres d'un carrefour).

Toutefois, des largeurs différentes pourront être proposées en cas d'implantations techniques particulières.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans le cours d'eau pérenne (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En secteur inondable, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain (par infiltration ou par raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

✓ Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions nouvelles seront implantées :

- à 75 m de l'axe de la RD 936, classée à grande circulation (sauf dérogation conforme aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) pour toutes les constructions
- avec un recul de l'axe des routes départementales classées en 2° catégorie (RD 17, RD 17^{E4}, RD 936^{E3} entre la RD 936 et la RD 17, RD 119^{E1}, RD 21 et RD 21^{E6}) :
 - de 25 m pour les constructions à usage d'habitation
 - de 20 m pour toutes les autres constructions
- à 15 m de l'axe des routes départementales classées en 3° et 4° catégories (RD 123, 936^{E4}, RD 119^{E7}, RD 119 et RD 936^{E3} entre la gare et la RD 936) pour toutes les constructions

✓ Dans les autres cas, les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

✓ Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions seront implantées :

- ◆ soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- ◆ soit en ordre semi-continu sur une limite latérale, la distance par rapport à l'autre étant d'au moins 3 m,
- ◆ soit en ordre discontinu, avec une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 3 mètres

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les piscines.

En zone AU1 et AU2

- ◆ recul de 20 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine ferroviaire pour les constructions principales (les annexes ne sont pas concernées par ce recul).
Toutefois, une autre implantation pourra être proposée en cas de difficultés techniques particulières (en précisant de quelle manière sont prises en compte les nuisances, notamment phoniques).

Dans les autres zones AU

- ◆ un recul de 3 m par rapport au fond de parcelle est nécessaire pour toute construction, à l'exception des annexes qui pourront être implantées en limite de fond de parcelle, à condition que leur hauteur soit inférieure à 3,50 m au point le plus haut.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation pour les piscines.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit, c'est-à-dire R+1

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50 m au point le plus haut.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

La hauteur des éventuels murets de clôture ne devra pas dépasser 1,20 m.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu au minimum :

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle
 - ✓ deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).
L'une d'elles sera réalisée en respectant un retrait de 5 m du portail imposé par rapport à l'alignement de la voie (« parking de midi »).
- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation collective
 - ✓ 1,5 place de stationnement par logement
- ⇒ Pour tous les autres usages :
 - ✓ une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,
- ⇒ Pour les établissements commerciaux de plus de 250 m² de surface de vente
 - ✓ une étude particulière devra être produite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle fréquentation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Tous les espaces libres seront aménagés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking.

Toute opération (sauf dans la zone AU 2 où aucun pourcentage d'espaces verts n'est imposé, mais où les plantations devront être conformes aux principes définis dans le schéma d'aménagement de la zone AU 2) devra comporter 10 % d'espaces verts, minimum. Ces espaces verts pourront être intégrés sous la forme de cheminements en surlargeur de voie, d'aire de jeux ou de place plantée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT applicable a la ZONE II AU

Caractère de la zone

La zone II AU est une zone d'urbanisation future qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision de Plan Local d'Urbanisme.

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

Rappels:

- 1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3) Les demandes de défrichement sont soumises à autorisation

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - d'habitation isolée
 - hôtelier
 - de commerce et d'entrepôt commercial
 - de bureaux et de services
 - artisanal
 - industriel
 - agricole
 - de stationnement
 - d'activité économique
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attraction
 - aires de jeux et de sports
 - dépôts de véhicules
 - garage collectif de caravanes
 - camping et aménagement de terrain de camping
 - stationnement de caravanes
 - carrières et zones d'extraction de matériaux
 - mur de soutènement

ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

■ Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation, hôtelier, commerce de détail, bureaux ou services) portant sur la totalité des zones II AU.

Il faut par ailleurs que :

- ces opérations soient raccordables aux divers réseaux existants,
- les équipements internes à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire,

■ Les changements de destination:

- d'habitat en agricole
- et d'agricole en habitat

■ Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension si elles ne sont pas source de nuisances incompatibles avec l'habitat,

■ Les aires nécessaires à l'accueil des gens du voyage

■ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, stations d'épuration, déchetterie...), à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère habitable de la zone.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non citées aux articles 1 et 2 sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE II AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE II AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet

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

Sans objet.

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE II AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE II AU 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

REGLEMENT applicable a la ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone à vocation agricole. Elle comprend des terrains affectés à l'exploitation agricole, notamment viticole.

La zone A recouvre les secteurs ,équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles (agronomique, biologique ou économique).

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) s'applique sur certains secteurs de la zone A. Ce PPRI est joint en annexe au PLU, et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

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

Rappels:

- 1) L'édification des clôtures donnant sur la voie publique est soumise à autorisation.)
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, sauf les dérogations prévues dans l'arrêté préfectoral de juin 1978
- 4) Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

■ Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation non directement liées à une exploitation agricole existante
- hôtelier
- de commerce et d'entrepôt commercial
- de bureaux et de services
- artisanal
- industriel
- d'équipement collectif
- de stationnement
- de piscine
- d'annexe isolée

- Les opérations groupées (permis groupés) et les lotissements à usage :
 - d'habitation
 - d'activité économique
 - mixte (habitation – activité économique)
- Les constructions, remblais, travaux et installations non autorisées par le Plan de Prévention du Risque Inondation joint en annexe, dans les secteurs soumis au risque inondation identifié dans le PPRI,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attraction
 - aires de jeux et de sports
 - dépôts de véhicules
 - garage collectif de caravanes
 - camping et aménagement de terrain de camping
 - stationnement de caravanes
 - carrières et zones d'extraction de matériaux

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles ou leurs salariés sous réserve que la nouvelle construction et ses annexes soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante
- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la route
- Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension si elles ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec la nature agricole de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, stations d'épuration, déchetterie...) , à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Lorsqu'elles sont situées dans la zone de bruit de la RD 936 figurant au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles respectent les règles d'insonorisation fixées par la loi du 31/12/1992 et ses textes d'application : Décret n° 95.21 du 9/01/1995 et Arrêté du 30/05/1996.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non citées aux articles 1 et 2 sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par 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 (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsqu'un raccordement à la voie existante constituera un danger pour la circulation (exemple une voie débouchant à moins de 25 mètres d'un carrefour).

Voirie

Sans objet

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans le cours d'eau pérenne (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En secteur inondable, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

✓ Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions nouvelles seront implantées :

- à 75 m de l'axe de la RD 936, classée à grande circulation (sauf dérogation conforme aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) pour toutes les constructions
- avec un recul de l'axe des routes départementales classées en 2° catégorie (RD 17, RD 17^{E4}, RD 936^{E3} entre la RD 936 et la RD 17, RD 119^{E1}, RD 21 et RD 21^{E6}) :
 - de 25 m pour les constructions à usage d'habitation
 - de 20 m pour toutes les autres constructions
- à 15 m de l'axe des routes départementales classées en 3° et 4° catégories (RD 123, 936^{E4}, RD 119^{E7}, RD 119 et RD 936^{E3} entre la gare et la RD 936) pour toutes les constructions

✓ Dans les autres cas, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

✓ Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions seront édifiées :

✓ ***soit en ordre continu***

✓ ***soit en ordre semi-continu*** : c'est-à-dire contiguë à une limite séparative de l'unité foncière touchant une voie, et à distance, par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie, au moins égale à la hauteur du bâtiment (prise au faîtage), et sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

✓ ***soit en ordre discontinu*** : c'est-à-dire implantée à une distance de toutes limites séparatives, égale à la hauteur du bâtiment (mesurée au faîtage), sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet .

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée, soit 7,50 m au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les façades en pierres du pays sont recommandées. A défaut les enduits seront en mortier de chaux avec sable de pays.

La peinture blanche en façade sur enduit est interdite.

La couverture de couleur rouge est interdite.

Les matériaux de type fibro-ciment et bac acier sont interdits en couverture.

Les toitures seront en pente, insérant éventuellement des terrasses partielles.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions devra préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE IV

REGLEMENT applicable a la ZONE N

Caractère de la zone

La zone N regroupe des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages

Les zones Ne sont des secteurs où sont autorisés une urbanisation limitée et encadrée, ainsi que l'extension, la réfection, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) s'applique sur certains secteurs de la zone N. Ce PPRI est joint en annexe au PLU, et ses dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs concernés par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce PPRI.

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

Rappels:

- 1) L'édification des clôtures de bâtiments à usage d'habitation est soumise à autorisation.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, sauf les dérogations prévues dans l'arrêté préfectoral de juin 1978.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

■ Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation
- hôtelier
- de commerce et d'entrepôt commercial
- de bureaux et de services
- artisanal
- industriel
- d'équipement collectif
- de stationnement
- d'annexe isolée

■ Les opérations groupées (permis groupés) et les lotissements à usage :

- d'habitation
- d'activité économique
- mixte (habitation – activité économique)

- Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension, sauf celles concernant la création, l'extension et l'aménagement de bâtiments agricoles.
- Les constructions, remblais, travaux et installations non autorisées par le Plan de Prévention du Risque Inondation joint en annexe, dans les secteurs soumis au risque inondation identifié dans le PPRI,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attraction
 - aires de jeux et de sports
 - dépôts de véhicules
 - garage collectif de caravanes
 - camping et aménagement de terrain de camping
 - stationnement de caravanes
 - affouillements et exhaussements
 - carrières
 - clôtures – murs de soutènement
 - carrières et zones d'extraction de matériaux

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont les suivantes :

- La reconstruction à l'identique après sinistre (à condition qu'il ne s'agisse pas d'un sinistre dû à une inondation)
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunication, château d'eau, infrastructures, stations d'épuration, déchetterie...) , à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- En zone Ne :
 - les piscines comme annexe d'une construction existante
 - l'extension, l'aménagement et la réfection des constructions existantes
 - les annexes d'une construction existante
 - les changements de destination des constructions existantes.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol non citées aux articles 1 et 2 sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par 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 (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

Voie

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsqu'un raccordement à la voie existante constituera un danger pour la circulation (exemple une voie débouchant à moins de 50 mètres d'un carrefour).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par le réseau public d'eau

Assainissement - eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans le cours d'eau pérenne (pour tout projet de construction neuve)
- dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

En secteur inondable, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

✓ Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions nouvelles seront implantées :

- à 75 m de l'axe de la RD 936, classée à grande circulation (sauf dérogation conforme aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) pour toutes les constructions
- avec un recul de l'axe des routes départementales classées en 2° catégorie (RD 17, RD 17^{E4}, RD 936^{E3} entre la RD 936 et la RD 17, RD 119^{E1}, RD 21 et RD 21^{E6}) :
 - de 25 m pour les constructions à usage d'habitation
 - de 20 m pour toutes les autres constructions
- à 15 m de l'axe des routes départementales classées en 3° et 4° catégories (RD 123, 936^{E4}, RD 119^{E7}, RD 119 et RD 936^{E3} entre la gare et la RD 936) pour toutes les constructions

✓ Dans les autres cas, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

✓ Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera en limite avec un recul minimum de 3 m.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de construction existante, de bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif, ou pour des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet .

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans cette zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

Il en résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du Chemin de Fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci serait située à moins de 2 m de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est, par ailleurs, rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du Chemin de Fer d'édifier, sans l'autorisation de la S.N.C.F., des constructions qui, en raison de leur implantation, entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire (cf. 11^{ème} partie ci-après).

5 - EXCAVATIONS

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai à partir du pied du talus.

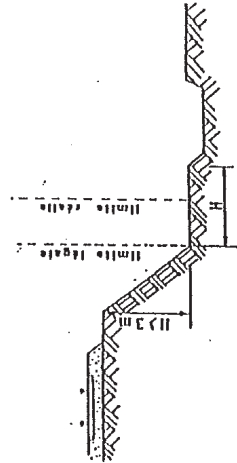


figure 13

6 - SERVITUDES DE VISIBILITÉ AUX ABORDS DES PASSAGES A NIVEAU

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Ces servitudes peuvent comporter, suivant le cas :

- l'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau déterminé,
- l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau,
- la possibilité, pour l'administration, d'opérer la résection des talus, remblai et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Équipement soumet à la S.N.C.F., pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une certaine zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous (figure 14)

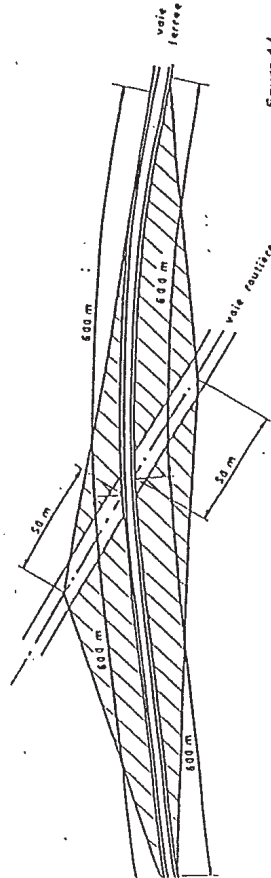


figure 14

NOTICE TECHNIQUE POUR LE REPORT AUX P.L.U. DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIÉTÉS RIVERAINES DU CHEMIN DE FER

L'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicable aux propriétés riveraines de voie ferrée, les servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voirie et qui concernent notamment :

- l'alignement,
- l'écoulement des eaux,
- la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 et 6 de ladite loi instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et les excavations le long de la voie ferrée.

De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du Chemin de Fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du Chemin de Fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la S.N.C.F.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du Chemin de Fer est déterminée de la manière suivante :

- a) Voies en plate-forme sans fossé :

une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur.
(figure 1)

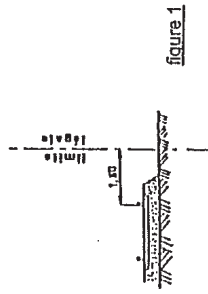


figure 1

- b) Voie en plate-forme avec fossé :
- le bord extérieur du fossé (figure 2)



figure 2

- c) Voie en remblai :

l'arête inférieure du talus de remblai
(figure 3)



figure 3

ou

le bord extérieur du fossé
si cette voie comporte un fossé (figure 4)



figure 4

- d) Voie en déblai

l'arête supérieure du talus
de déblai (figure 5)



figure 5