

Commune de ST MAGNE

DE CASTILLON



PLAN LOCAL D' URBANISME

Modification simplifiée n°1
Approuvée le 08/12/2021

4

REGLEMENT D'URBANISME



P.L.U. prescrit par délibération du Conseil Municipal
du 27 Août 1998

P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal
du 19 Novembre 2003

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal
du **8 JUIN 2005**

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
ZONE UB	16
ZONE UC	23
ZONE UX	30
ZONE 1 AU _b	36
ZONE 1 AU _c	41
ZONE AUX	46
ZONE 2AU	52
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
ZONE A	54
ZONE N	60
TITRE IV - ANNEXES	65
Annexe 1 : Permis de construire	66
Annexe 2 : Articles du Règlement National d'urbanisme applicables même en présence d'un PLU	69
Annexe 3 : Règles d'urbanisme des lotissements et PLU	71
Annexe 4 : Espaces boisés classés	72
Annexe 5 : Emplacements réservés	73
Annexe 6 : Lotissement	75

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UC, UX, 1 AU, 2 AU, AUX, N, etc...).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- UA,
- UB,
- UC avec un sous-secteur complémentaire UCc
- UX,
- 1 AUb, 1 AUc
- 2 AU
- AUX
- N avec des sous-secteurs complémentaires Ne et Ni

3 - Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il **conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

4 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- * L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- * L'annexe sur "les lotissements" listant ceux dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création.
- * L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..
- * Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
- * Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- * Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- * Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme 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 ST MAGNE DE CASTILLON.

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

1 - Les dispositions des articles L 111.9 et L 111.10 ainsi que R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, 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 vestiges 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 111-15</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.

(Ces articles sont reproduits en annexe, en fin de règlement).

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

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

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1°/ Les zones urbaines dites " **zones U** " dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2°/ Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistant.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3°/ Les zones agricoles dites " **zones A** " à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°/ Les zones de richesses naturelles et forestières dites " **zones N** " à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
 - de clôtures et de murs de soutènement
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les installations et travaux divers :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

6 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

7 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Il existe un plan de prévention de risque d'inondation approuvé sur la commune ST MAGNE DE CASTILLON.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractéristiques de la zone

ZONE URBAINE A VOCATIONS PRINCIPALES D'HABITAT, DE SERVICES ET DE COMMERCES.

Cette zone recouvre le bourg ancien de la Commune et le quartier Tranchard.

Les constructions y sont denses et implantées en continu ou en semi-continu et généralement à l'alignement des voies pour respecter l'architecture avoisinante.

Cette zone est concernée également par une délimitation relative au secteur de protection des sites historiques et archéologiques liés à l'existence des vestiges reconnus par le Service Régional de l'Archéologie.

Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311.3 du code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection des monuments historiques).

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel
 - d'entrepôts commerciaux lorsqu'ils sont sources de nuisances incompatibles avec l'habitat
- b) L'ouverture de terrain de camping ou de stationnement des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.
- c) L'ouverture de carrières
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- e) Les lotissements à usage industriel ou d'activités
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules et les dépôts en vrac de matériaux de toute nature
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d'attraction
 - Les installations et travaux divers visés à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas mentionnés dans l'article UA2 ci-dessous.

ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement, l'extension ou la réfection des constructions existantes dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone

- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

De plus :

* Dans les périmètres relatifs à la protection des sites historiques et archéologiques délimités sur le plan de zonage, l'engagement de tous travaux de construction, installation ou équipement public ou privé, entraînant des terrassements ou des affouillements du sol, doit être signalé à l'autorité chargée des antiquités préhistoriques afin de lui permettre de prendre toutes dispositions de relevé ou de surveillance justifiées par l'intérêt scientifique d'éventuelles découvertes résultant de ces travaux.

ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Tout terrain non desservi directement par une voie publique et ne disposant pas de servitude d'accès sur la voie publique est inconstructible.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux lots privés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m de chaussée ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- Route départementale classée à grande circulation,
- Route départementale,
- Voie communale
- Chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

2) Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de 3,50m d'emprise.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules privés et ceux des services publics, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

◇ Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◇ Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

→ Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement conforme aux règlements en vigueur après accord du service gestionnaire du réseau. Dans le cas où la capacité du réseau public s'avérerait insuffisante, il pourra être exigé un stockage et une récupération par une entreprise spécialisée dans le recyclage de ces produits.

→ 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. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

o **Réseaux divers**

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.

ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément au règlement du schéma d'assainissement.

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

- 1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2) Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :
 - a. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
 - b. Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiées en retrait de l'alignement.
 - c. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée sur au moins une des limites séparatives latérales :

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative latérale ou du fond de la parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 9m à l'égout des toits

ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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.

1 - Clôtures

L'édification de clôtures peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

2 - Murs

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3 - Aspect extérieur

Le blanc pur et les couleurs agressives sont interdits.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Une place de stationnement par logement : garage ou aire aménagée,
2. Pour toutes les autres constructions :
 - Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

Des adaptations peuvent être admises dans le cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UA.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

Caractéristiques de la zone

ZONE URBAINE DE MOYENNE DENSITE.

Cette zone recouvre la zone d'extension du bourg et du quartier de Tranchard mais aussi la première couronne urbaine en extension de l'urbanisation de la commune limitrophe de Castillon la Bataille : quartiers La Pinette, La Corderie, L'Expert.

Y figure également compte tenu de la typologie de l'habitat le hameau de CAFOL Sud.

C'est une zone multifonctionnelle.

Cette zone est concernée également par une délimitation relative au secteur de protection des sites historiques et archéologiques liés à l'existence des vestiges reconnus par le Service Régional de l'Archéologie.

Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311.3 du code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'ouverture de carrières
2. L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.
3. Les constructions à usage industriel
4. Les lotissements à usage industriel ou d'activités
5. Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules usagés, ainsi que les affouillements (hors piscines) et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article UB2.

ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement, l'extension ou la réfection des constructions existantes dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

De plus :

* Lorsque les constructions sont situées dans la zone de bruit de la route départementale 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 décembre 1992 et ses décrets d'application : décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996.

ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Tout terrain non desservi directement par une voie publique et ne disposant pas de servitude d'accès sur la voie publique est inconstructible.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux lots privés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50m

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- Route départementale classée à grande circulation,
- Route départementale,
- Voie communale
- Chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

2) Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de 3,50m d'emprise.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

◇ Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◇ Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

→ Eaux usées

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, en respectant les caractéristiques de ce réseau

Pour toutes opérations de lotissement ou d'ensemble d'habitations, il pourra être demandé l'installation d'un réseau séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaire dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement conforme aux règlements en vigueur après accord du service gestionnaire du réseau. Dans le cas où la capacité du réseau public s'avérerait insuffisante, il pourra être exigé un stockage et une récupération par une entreprise spécialisée dans le recyclage de ces produits.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux, cours d'eau.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les réseaux pluviaux, fossés, cours d'eau uniquement si ces exutoires sont pérennes (dispositions MISE du 7 mai 1999).

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur : arrêtés du 6 mai 1996 sur les prescriptions techniques et les modalités de contrôle de l'assainissement non collectif. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

→ 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. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

◇ Réseaux divers

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.

ARTICLE UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément au règlement du schéma d'assainissement.

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

- 1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2) Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :
 - a. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
 - b. Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiées en retrait de l'alignement.
 - c. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.
 - d. Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un lot ou un ensemble de lots.
 - e. Hors agglomération et en bordure de la route départementale 123, de la route départementale 936^{E4}, de la route départementale 17^{E2} et de la route départementale 119^{E7}, toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative latérale ou du fond de la parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

Non réglementé

ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 m à l'égout des toits, soit R+1.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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.

1 - Murs

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

2 - Aspect extérieur

Le blanc pur et les couleurs agressives sont interdits.

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Une place de stationnement par logement : garage ou aire aménagée,
2. Pour toutes les autres constructions :
 - Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

Des adaptations peuvent être admises dans le cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UB.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des sols est fixé à 0,50

ZONE UC

Caractéristiques de la zone

ZONE URBAINE A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

Cette zone comprend un sous secteur UCc où le stationnement isolé de caravane est autorisé.

Cette zone est concernée également par une délimitation relative au secteur de protection des sites historiques et archéologiques liés à l'existence des vestiges reconnus par le Service Régional de l'Archéologie.

Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311.3 du code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'ouverture de carrières
2. L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs
3. Le stationnement isolé de caravane et de mobil-home sauf dans le secteur UCc
4. Les constructions à usage industriel
5. Les lotissements à usage industriel ou d'activités
6. Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules usagés, ainsi que les affouillements (hors piscines) et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article UC2.

ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement, l'extension ou la réfection des constructions existantes dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

De plus :

* lorsque les constructions sont situées dans la zone de bruit de la route départementale 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 décembre 1992 et ses décrets d'application : décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996.

ARTICLE UC.3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Tout terrain non desservi directement par une voie publique et ne disposant pas de servitude d'accès sur la voie publique est inconstructible.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux lots privés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50m

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- Route départementale classée à grande circulation,
- Route départementale,
- Voie communale
- Chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

En dehors de l'agglomération, aucun accès direct ne sera autorisé sur la route départementale 936.

2) Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de 3,50m d'emprise.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

◇ Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◇ Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

→ Eaux usées

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Pour toutes opérations de lotissement ou d'ensemble d'habitations, il pourra être demandé l'installation d'un réseau séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement conforme aux règlements en vigueur après accord du service gestionnaire du réseau. Dans le cas où la capacité du réseau public s'avérerait insuffisante, il pourra être exigé un stockage et une récupération par une entreprise spécialisée dans le recyclage de ces produits.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux, cours d'eau.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les réseaux pluviaux, fossés, cours d'eau uniquement si ces exutoires sont pérennes (dispositions MISE du 7 mai 1999).

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur : arrêtés du 6 mai 1996 sur les prescriptions techniques et les modalités de contrôle de l'assainissement non collectif. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

→ **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. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

◇ **Réseaux divers**

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.

ARTICLE UC.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément au règlement du schéma d'assainissement.

ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositifs s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

a. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à :

Pour les routes départementales et hors agglomération sauf pour la route départementale 936 (voir dispositions particulières) : 15m de l'axe minimum.

Pour les autres voies, soit :

- à l'alignement
- en prolongement des façades voisines
- à une distance minimale de 4m de l'alignement

D'autres implantations peuvent être admises dans le cas d'extension de bâtiments existants dont l'implantation ne correspond pas aux règles édictées ci-dessus.

b. **Dispositions particulières** : dispositions de l'article L 111.1.4

En bordure de la route départementale 936 et de la future déviation et en dehors des parties urbanisées les constructions doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la voie sauf pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie.

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative latérale ou du fond de la parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 30%.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6m50 à l'égout du toit, c'est-à-dire R+1.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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.

1 - Murs

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

2 - Aspect extérieur

Le blanc pur et les couleurs agressives sont interdits.

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Une place de stationnement par logement : garage ou aire aménagée,
2. Pour toutes les autres constructions :
 - Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

Des adaptations peuvent être admises dans le cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UC.13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.
- c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation et à 0,50 pour les autres usages.



ZONE UX

Caractéristiques de la zone

ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ACTIVITÉS

Cette zone est destinée aux implantations de constructions et installations à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services.

Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements à maintenir sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311.3 du code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - D'habitation autres que celles autorisées à l'article UX2.
 - Agricole
- b) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- c) L'ouverture de carrières
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d'attraction ouverts au public
- e) les lotissements autres que ceux à usage d'activités

ARTICLE UX.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone
- b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée dans la zone et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Les installations classées soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone

De plus

* lorsque les constructions sont situées dans la zone de bruit de la route départementale 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 décembre 1992 et ses décrets d'application : décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996.

2) Toutes les autres constructions non mentionnées à l'article 1 sont autorisées

ARTICLE UX.3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers leur voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la route départementale 936.

2) Voirie

La desserte de la zone UX doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir une emprise d'une largeur minimale de 8 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

◇ Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◇ Assainissement

→ Eaux usées

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux, cours d'eau.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les réseaux pluviaux, fossés, cours d'eau uniquement si ces exutoires sont pérennes (dispositions MISE du 7 mai 1999).

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées selon le cas, soit conformément au règlement sanitaire départemental soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

→ 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. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

◇ Réseaux divers

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.

ARTICLE UX.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Cependant, en l'absence de réseau d'assainissement public, les superficies des terrains devront satisfaire aux contraintes techniques liées à la mise en place du dispositif d'assainissement autonome préconisé conformément au règlement du schéma d'assainissement.

ARTICLE UX.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques ; elles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25m de l'alignement des Routes Départementales de 1^{ère} catégorie
- 15m de l'alignement des autres Routes Départementales
- 5m de l'alignement des voies communales

Une implantation différente peut être admise, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante.

ARTICLE UX.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou à 5m au moins de cette limite.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité le justifient.

ARTICLE UX.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE UX.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être acceptée si elle est nécessitée par des considérations techniques dûment justifiées.

ARTICLE UX.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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.

ARTICLE UX.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UX.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

ARTICLE UX.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



ZONE 1 Aub

Caractéristiques de la zone

ZONE A URBANISER

Cette zone comprend des terrains actuellement insuffisamment équipés localisés à proximité du bourg et destinés à satisfaire les besoins pour l'habitat et les équipements (règles similaires à la zone UB). Ces terrains sont situés à la périphérie immédiate des zones présentant une capacité d'équipement suffisante pour desservir les constructions à implanter

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée .

Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311.3 du code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection des monuments historiques).

ARTICLE 1 AUb.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
- les lotissements à usage d'activités
- les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public
 - dépôts de véhicules
 - garages collectifs de caravanes
- les carrières
- le stationnement isolé de caravanes, le caravaning, le camping et les habitations légères de loisirs
- les installations classées soumises à autorisation
- les constructions individuelles isolées de toute nature ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article 2

ARTICLE 1 AUb.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- si le projet ne compromet pas l'aménagement cohérent ultérieur de l'ensemble de la zone,
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'équipements publics
- sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone
 - Les lotissements et groupes d'habitation
 - à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, sont autorisées les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs ou d'activités si elles ne sont pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage
 - les installations classées soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone
 - les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1 AUb.3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En dehors de l'agglomération, aucun accès direct ne sera autorisé sur la route départementale 130.

2) Voirie

a) Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les constructions et opérations visées à l'article AUb.2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE1 AUb.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte en réseaux doit être assurée par des équipements de caractéristiques suffisantes et s'intégrant à un schéma cohérent de l'ensemble de la zone.

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eau public d'eau potable par des canalisations de caractéristiques suffisantes dans les conditions définies au précédent alinéa potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque ce réseau existe.

Toutefois, en l'absence du 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 individuels selon la filière conformément au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux, cours d'eau.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les réseaux pluviaux, fossés, cours d'eau uniquement si ces exutoires sont pérennes (dispositions MISE du 7 mai 1999).

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération, du terrain et des besoins d'équipements de l'ensemble de la zone.

4) Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension ou sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE 1 AUb.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément au règlement du schéma d'assainissement.

ARTICLE 1 AUb.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 3 m.

Des conditions d'implantations peuvent être toutefois être imposées si elles sont justifiées par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité ou définies dans le cadre du schéma d'ensemble de la zone.

ARTICLE 1 AUb.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative soit à une distance minimale de 3 m. D'autres conditions d'implantation peuvent être admises ou imposées dans le cadre du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1 AUb.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 1 AUb.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50%.

ARTICLE 1 AUb.10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m mesurés à l'égout du toit, soit R+1.

Elle n'est pas réglementée pour ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1 AUb.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

En façade sur rue, l'édification de clôtures peut être assorti de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

ARTICLE 1 AUb.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans les lotissements et pour les opérations groupées de constructions, des places seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins.

ARTICLE 1 AUb.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Des espaces libres plantés et à usage collectif peuvent être exigés dans les lotissements et groupes d'habitations compte tenu des exigences de la cohérence de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1 AUb.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,50.

Ce COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire ou sanitaire, ni aux équipements publics d'infrastructure.



ZONE 1 AUc

Caractéristiques de la zone

ZONE A URBANISER

Cette zone comprend des terrains actuellement insuffisamment équipés localisés à proximité des secteurs caractérisés par une urbanisation pavillonnaire et destinés à satisfaire les besoins pour l'habitat et les équipements (règles similaires à la zone UC). Ces terrains sont situés à la périphérie immédiate des zones présentant une capacité d'équipement suffisante pour desservir les constructions à implanter

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

Pour la zone 1AUc au lieu-dit « Le Petit Cauley », la commune s'engage à réserver 20 % du lotissement communal à la location.

Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311.3 du code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection des monuments historiques).

ARTICLE 1 AUc.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
- les lotissements à usage d'activités
- les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public
 - dépôts de véhicules
 - garages collectifs de caravanes
- les carrières
- le stationnement isolé de caravanes, le caravanning, le camping et les habitations légères de loisirs
- les installations classées soumises à autorisation
- les constructions individuelles isolées de toute nature ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article 2

ARTICLE 1 AUc.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- si le projet ne compromet pas l'aménagement cohérent ultérieur de l'ensemble de la zone,
 - les occupations et utilisations du sol nécessaire à la réalisation d'équipements publics
- sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone et qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur une superficie d'au moins 1 ha
 - les lotissements et groupes d'habitation
 - à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs ou d'activités si elles ne sont pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage
 - les installations classées soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone
 - les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

De plus

* lorsque les constructions sont situées dans la zone de bruit de la route départementale 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 décembre 1992 et ses décrets d'application : décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996.

ARTICLE 1 AUc.3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En dehors de l'agglomération, aucun accès direct ne sera autorisé sur les routes départementales 123-119 et 130.

2) Voirie

a) Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les constructions et opérations visées à l'article AU.2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1 AUc.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte en réseaux doit être assurée par des équipements de caractéristiques suffisantes et s'intégrant à un schéma cohérent de l'ensemble de la zone.

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations de caractéristiques suffisantes dans les conditions définies au précédent alinéa et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque ce réseau existe.

Toutefois, en l'absence du 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 individuels selon la filière conformément au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux, cours d'eau.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les réseaux pluviaux, fossés, cours d'eau uniquement si ces exutoires sont pérennes (dispositions MISE du 7 mai 1999).

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération, du terrain et des besoins d'équipements de l'ensemble de la zone.

4) Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension ou sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE 1 AUc.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément au règlement du schéma d'assainissement.

ARTICLE 1 AUc.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 4 m.

Des conditions d'implantations peuvent être toutefois être imposées si elles sont justifiées par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité ou définies dans le cadre du schéma d'ensemble de la zone.

ARTICLE 1 AUc.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative soit à une distance minimale de 3 m.

D'autres conditions d'implantation peuvent être admises ou imposées dans le cadre du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1 AUc.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 1 AUc.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 30%.

ARTICLE 1 AUc.10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m50 à l'égout du toit, soit R+1.

Elle n'est pas réglementée pour ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1 AUc.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

En façade sur rue, l'édification de clôtures peut être assorti de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

ARTICLE 1 AUc.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans les lotissements et pour les opérations groupées de constructions, des places seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins.

ARTICLE 1 AUc.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Des espaces libres plantés et à usage collectif peuvent être exigés dans les lotissements et groupes d'habitations compte tenu des exigences de la cohérence de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1 AUc.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,30.



ZONE AUX

Caractéristiques de la zone

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Cette zone non équipée est destinée à satisfaire les besoins en terrains urbanisables pour l'accueil d'activités et de commerces.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée

Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements à maintenir sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311.3 du code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUX.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les lotissements à usage d'habitation
- b) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- c) L'ouverture de carrières
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - o Les dépôts de véhicules
 - o Les garages collectifs de caravanes
 - o Les parcs d'attraction ouverts au public

ARTICLE AUX.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont autorisées sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma cohérent d'aménagement de l'ensemble de la zone

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée dans la zone et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- b) Les lotissements à usage d'activité ou les opérations visées ci-dessous sous réserve qu'elles donnent lieu à la construction d'un bâtiment d'au minimum 100m² de plancher Hors Œuvre Brute ou à un minimum d'un lot par tranche de 2500m²
- c) Les constructions et installations liées à l'activité industrielle, commerciale, artisanale ou de service.
- d) Les logements liées aux activités admises dans la zone
- e) Les installations classées soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone
- f) Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme

De plus

* lorsque les constructions sont situées dans la zone de bruit de la route départementale 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 décembre 1992 et ses décrets d'application : décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996.

2) Toutes les autres constructions non mentionnées à l'article 1 sont autorisées.

ARTICLE AUX.3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers leur voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur les routes départementales 119 et 936.

2) Voirie

La desserte de la zone AUX doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUX.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

◇ Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◇ Assainissement

→ Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit

conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux, cours d'eau.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les réseaux pluviaux, fossés, cours d'eau uniquement si ces exutoires sont pérennes (dispositions MISE du 7 mai 1999).

→ **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. Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

◇ **Réseaux divers**

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.

ARTICLE AUX.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément au règlement du schéma d'assainissement.

ARTICLE AUX.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques ; elles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25m de l'alignement des Routes Départementales de 1^{ère} catégorie
- 15m de l'alignement des autres Routes Départementales
- 5m de l'alignement des voies communales

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité ou définies dans le cadre du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone (application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme).

ARTICLE AUX.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur la limite séparative ou à 5m au moins de cette limite.

D'autres conditions d'implantation peuvent être admises ou imposées dans le cadre du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que des ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics.

ARTICLE AUX.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE AUX.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUX.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être acceptée si elle est nécessitée par des considérations techniques dûment justifiées.

ARTICLE AUX.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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.

En façade sur rue, l'édification de clôtures peut être assorti de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2m

ARTICLE A UX.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans les lotissements et pour les opérations groupées de constructions, des places seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins.

ARTICLE AUX.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Des espaces libres plantés et à usage collectif peuvent être exigés dans les lotissements compte tenu des exigences de la cohérence de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

ARTICLE AUX.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols



ZONE 2AU

Caractéristiques de la zone

ZONE d'URBANISATION FUTURE

L'ouverture de cette zone est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

Caractéristiques de la zone

ZONE AGRICOLE, A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE BIOLOGIQUE ET ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES

Cette zone est concernée également par une délimitation relative au secteur de protection des sites historiques et archéologiques liés à l'existence des vestiges reconnus par le Service Régional de l'Archéologie.

De même, le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) s'applique sur des secteurs de la zone A. Ce P.P.R.I. est joint en annexe au PLU., et ses dispositions réglementaires s'appliquent au secteur concerné par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce P.P.R.I. Les terrains concernés par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation peuvent se voir imposer une constructibilité limitée.

Cette zone est en partie concernée par un site NATURA 2000. Un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement (art. R 431-16 du CU) pourra être exigé en fonction de la nature du projet.

Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations, travaux et aménagements divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non (1) d'une caravane, autre qu'une résidence mobile, est soumis à l'autorisation prévue à l'article R

421-23 du Code de l'Urbanisme, Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :

- * Sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes.
- * Dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311 .3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Dans les Espaces Boisés Classés, toutes les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 restent soumis à autorisation préalable.
6. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-27 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection des monuments historiques).

(¹) A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les constructions figurant à l'article A.2 pourront être autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- b) Les constructions destinées à l'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- c) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ; sous condition d'utilisation des bâtiments existants ou d'implantation à 50 m maximum de ceux-ci.

Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée.

Des distances différentes aux distances de 50 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès.

- d) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder (en une ou plusieurs fois) 80 m² de surface de plancher.

(Exemples : maison de 100 m² extension possible 80 m² max.; maison de 200 m² extension possible 80 m² max)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m² maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes* par unité foncière ;
 - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m² maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

f) **Le changement de destination des constructions identifiées dans le document graphique** du règlement au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

g) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

De plus :

* Dans les périmètres relatifs à la protection des sites historiques et archéologiques délimités sur le plan de zonage, l'engagement de tous travaux de construction, installation ou équipement public ou privé, entraînant des terrassements ou des affouillements du sol, doit être signalé à l'autorité chargée des antiquités préhistoriques afin de lui permettre de prendre toutes dispositions de relevé ou de surveillance justifiées par l'intérêt scientifique d'éventuelles découvertes résultant de ces travaux.

* Lorsque les constructions sont situées dans la zone de bruit de la route départementale 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 décembre 1992 et ses décrets d'application : décret n ° 9521 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 2 juin 2016.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- c) Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :
 - Route départementale classée à grande circulation,
 - Route départementale,
 - Voie communale,
 - Chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

2) Voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à rapproche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

- Assainissement

- Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être dirigées par un dispositif d'assainissement individuel autonome, adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux (topographie, niveau hivernal de l'eau dans le sol, nature et perméabilité des terrains, etc...) de façon qu'un épandage à faible profondeur prioritaire ou à défaut toute autre filière réglementaire puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage et des bâtiments viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc...) abandonné ou non, est interdit.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

a) Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25m de l'axe des routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies.

b) Dispositions particulières :

Des implantations ne respectant pas de retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet prolonge une construction existante en bon état.
- Pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- Pour les annexes et piscines des habitations existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent P.L.U, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route et l'habitation existante.

c) Dispositions spécifiques à la route départementale 936, classée à grande circulation :

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la voie, sauf pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments d'exploitations agricoles, qui peuvent être implantés à 25 mètres au moins de l'axe de la voie,

- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes, qui peuvent être implantés à 35 mètres de l'axe de la voie.

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

a) Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives aux moins égale à 3 mètres.

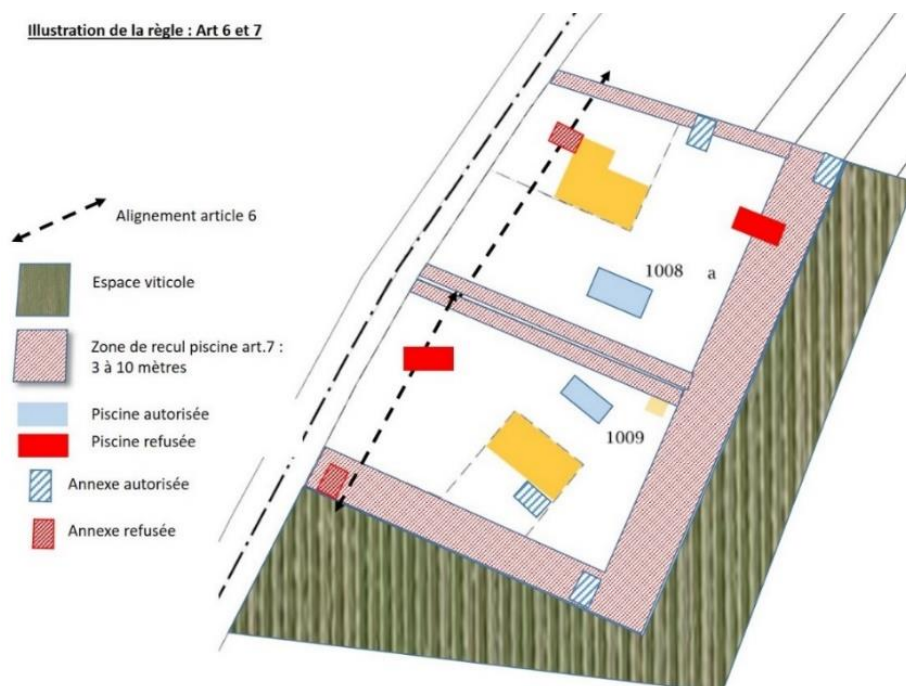
Toutes les constructions devront respecter un recul de 10 m des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

b) Dispositions particulières :

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants:

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises,
- Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au paragraphe a.
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives (cf. annexes).

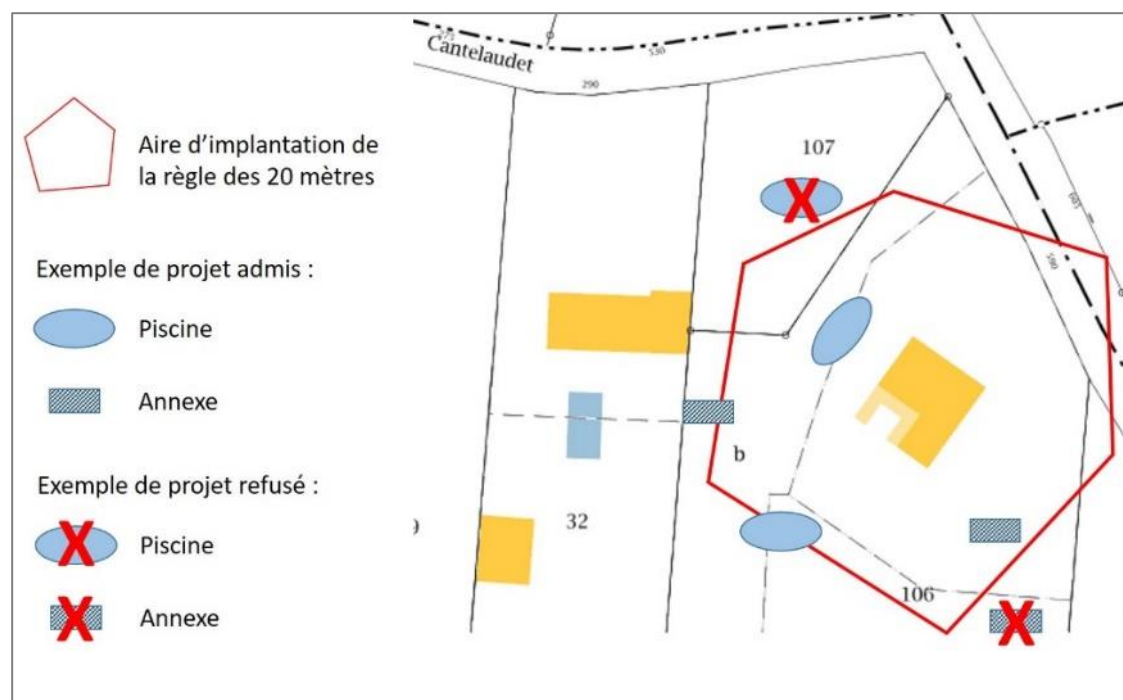
**Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*



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

Les annexes et les piscines des habitations existantes doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation existante.

**Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.*



ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m² pour les extensions* de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois).
- 72 m² pour les piscines (surface de bassin).
- 80 m² pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée).

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m², il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 30 m²)



Schémas illustratifs

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

b) Règle

La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 9 m.

La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 m50 à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions Générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.27 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Sont notamment interdites les constructions d'inspiration régionale extérieure.

2- BATIMENTS DESTINES A L'AGRICULTURE ET AUX EQUIPEMENTS :

Murs

Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

Seront interdits :

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...

Revêtement des façades

Les revêtements de façades seront mats.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des

bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

- teintes grises ou foncées

Toitures

11.14 - Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions à usage agricoles et d'équipements en dessous de 40m² de surface de plancher.

11.15 – Les toitures terrasses sont interdites.

11.16 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

3- HABITATIONS ET EXTENSIONS DES HABITATIONS :

Murs

Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois ;

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes à minima.

Les toitures seront recouvertes en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %.

Clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement

1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures dont la hauteur et l'aspect des matériaux sont en harmonie avec les clôtures voisines et n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures composées de haies vives arbustives, éventuellement doublées d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Les clôtures grillagées seront équipées de dispositifs permettant la circulation de la petite faune.

4 -BATIMENTS ANNEXES tels que garages, abris, remises :

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le cas de façades en bardage métallique ou PVC, le revêtement devra être de couleur foncée.

Seules les constructions de moins de 40 m² pourront comporter une seule pente de toiture.

Dans le cas où la toiture des annexes est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. Il en est de même lors de la construction d'une piscine à proximité d'une zone viticole, afin d'atténuer le risque aux traitements phytosanitaires.
- c) Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ZONE N

Caractéristiques de la zone

ZONES NATURELLES

Zone protégée en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone comprend un sous-secteur (STECAL) correspondant à des prescriptions particulières:

- Ni : secteur réservé à la promotion touristique et viticole

Cette zone est concernée également par une délimitation relative au secteur de protection des sites historiques et archéologiques liés à l'existence des vestiges reconnus par le Service Régional de l'Archéologie.

De même, le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) s'applique sur des secteurs de la zone N. Ce P.P.R.I. est joint en annexe au P.L.U, et ses dispositions réglementaires s'appliquent au secteur concerné par ce risque selon le zonage et le règlement composant ce P.P. R.I. Les terrains concernés par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation peuvent se voir imposer une constructibilité limitée.

Cette zone est en partie concernée par un site NATURA 2000. Un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement (art. R 431-16 du CU) pourra être exigé en fonction de la nature du projet.

Rappels

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Les installations, travaux et aménagements divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non (1) d'une caravane, autre qu'une résidence mobile, est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
 - * Sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes.
 - * Dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311 .3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Dans les Espaces Boisés Classés, toutes les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 restent soumis à autorisation préalable.
6. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 421-27 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme (périmètre de protection des monuments historiques).

¹⁾ A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les constructions figurant à l'article N.2 pourront être autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI visant notamment à ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants mais aussi de diminuer la sensibilité au risque.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- a) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder (en une ou plusieurs fois) 80 m² de surface de plancher.

(Exemples: maison de 100 m² extension possible 80 m² max.; maison de 200 m² extension possible 80 m² max)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m² maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes* par unité foncière ;
 - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m² maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- c) Les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- d) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

De plus :

* Dans les périmètres relatifs à la protection des sites historiques et archéologiques délimités sur le plan de zonage, l'engagement de tous travaux de construction, installation ou équipement public ou privé, entraînant des terrassements ou des affouillements du sol, doit être signalé à l'autorité chargée des antiquités préhistoriques afin de lui permettre de prendre toutes dispositions de relevé ou de surveillance justifiées par l'intérêt scientifique d'éventuelles découvertes résultant de ces travaux.

* Lorsque les constructions sont situées dans la zone de bruit de la route départementale 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 décembre 1992 et ses décrets d'application : décret n ° 9521 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 2 juin 2016.

En secteur Ni uniquement sont autorisés :

Les travaux, constructions et installations à vocation d'information touristique et de promotion de l'appellation viticole côte de Castillon.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Pour la zone Ni : la position de l'accès sera conforme au plan de zonage étant entendu qu'aucun accès ne sera autorisé sur la route départementale 936 et sur le giratoire.

2) Voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de

distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

- Assainissement

- **Eaux usées**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être dirigées par un dispositif d'assainissement individuel autonome, adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux (topographie, niveau hivernal de l'eau dans le sol, nature et perméabilité des terrains, etc...) de façon qu'un épandage à faible profondeur prioritaire ou à défaut toute autre filière réglementaire puisse être alimenté gravitairement sur une surface suffisante.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet, supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

a) Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies.

b) Dispositions particulières :

Des implantations ne respectant pas de retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet prolonge une construction existante en bon état,

- Pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- Pour les annexes et piscines des habitations existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent P.L.U, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route et l'habitation existante.

c) Dispositions spécifiques à la route départementale 936, classée à grande circulation :

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la voie, sauf pour :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes, qui peuvent être implantés à 35 mètres de l'axe de la voie.

d) Pour le secteur Ni uniquement : les constructions doivent être implantées à moins de 35 m de l'axe de la route départementale 936 et en dehors de l'emprise du giratoire figurant sur le plan de zonage.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives aux moins égale à 3 mètres.

Toutes les constructions devront respecter un recul de 10 m des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

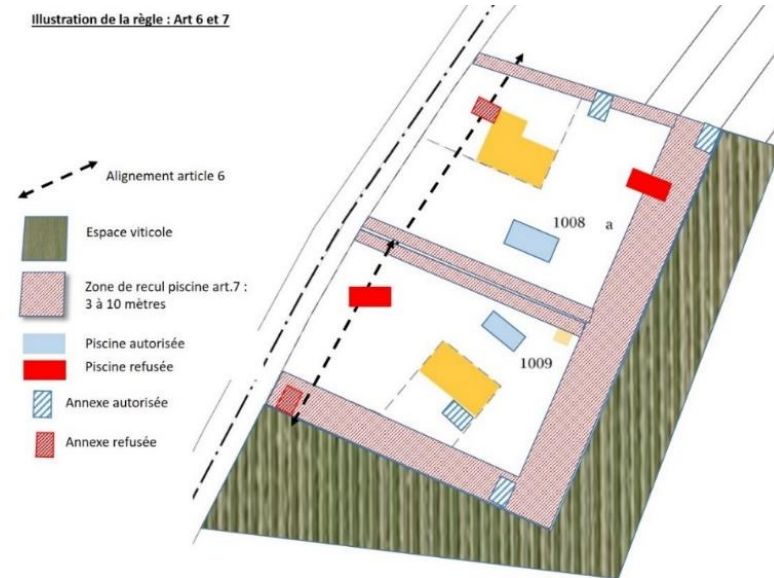
a) Dispositions particulières :

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
- Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée à l'article 7.
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

- Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives (cf. annexes).

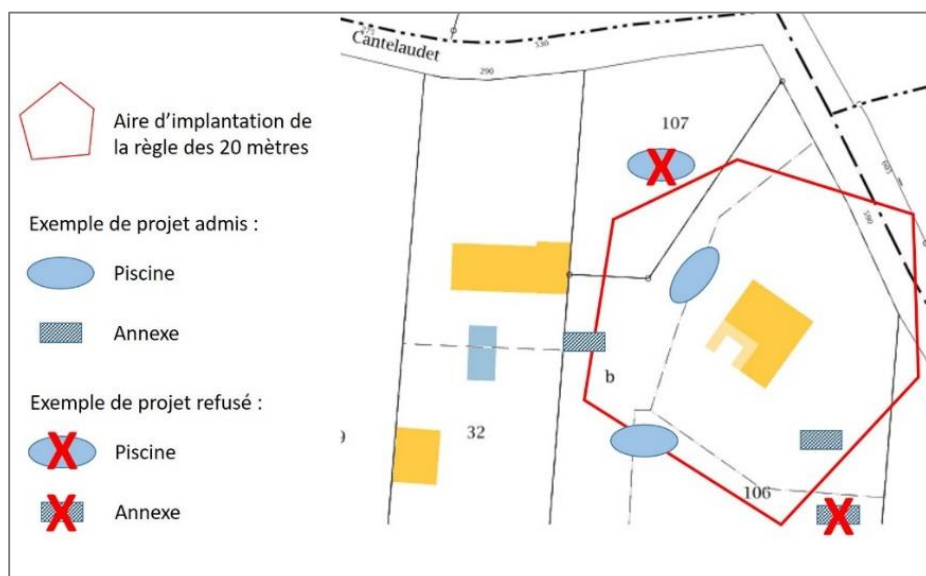
*Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.



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

Les annexes et les piscines des habitations existantes doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation existante.

*Les croquis suivants sont de nature indicative et non opposable. Ils visent simplement à préciser les termes employés dans le règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.



ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m² pour les piscines (surface de bassin),
- 80 m² pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m², il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 30 m²)



Schémas illustratifs

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ni

Les constructions ne pourront excéder une surface cumulée de 200 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 m50 à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux.

En secteur Ni

Les constructions doivent être édifiées sur un seul niveau.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

1- EXTENSIONS DES HABITATIONS :

Murs

Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes à minima.

Les toitures seront recouvertes en tuiles (terre cuite, émaillée, béton...) mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %.

Clôtures

En zone inondable, les clôtures seront obligatoirement perméables à l'eau.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement

1/ sur l'emprise publique :

Seules sont autorisées les clôtures dont la hauteur et l'aspect des matériaux sont en harmonie avec les clôtures voisines et n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur.

2/ en limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures composées de haies vives arbustives, éventuellement doublées d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

Les clôtures grillagées seront équipées de dispositifs permettant la circulation de la petite faune.

2-BATIMENTS ANNEXES tels que garages, abris, remises :

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le cas de façades en bardage métallique ou PVC, le revêtement devra être de couleur foncée.

Seules les constructions de moins de 40 m² pourront comporter une seule pente de toiture.

Dans le cas où la toiture des annexes est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.

ARTICLE N.12- STATIONNEMENT

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

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact visuel des constructions ou des installations. Il en est de même lors de la construction d'une piscine à proximité d'une zone viticole, afin d'atténuer le risque aux traitements phytosanitaires.
- c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet



TITRE IV - ANNEXES

1. Annexe 1 : Permis de construire

GENERALITES

11 - Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

- Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L.422.1 à L.422.5. Cette obligation s'impose aux Services Publics et concessionnaires de Services Publics de l'Etat, des Régions, des Départements et des communes, comme aux personnes privées.
- Sous réserve des dispositions des articles L 422-1 à L.422.5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.
- Ce permis n'est pas exigé pour l'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.
- Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de constructions au sens du présent titre. Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les ouvrages qui, de ce fait, ne sont pas soumis au permis de construire.
- Lorsque la construction présente un caractère non permanent et est destinée à être régulièrement démontée et réinstallée, le permis précise la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée à la date fixée par l'autorisation
- L'implantation d'une installation produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire.

12 - Les dispositions des articles R. 421-3-2 et R. 421-12-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme sont applicables lorsque le permis de construire concerne une installation classée pour la protection de l'environnement.

- Article R. 421-3-2 : "Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de demande d'autorisation ou de la déclaration".
- Article R. 421-12 2ème alinéa : "Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation soumise à autorisation, l'autorité compétente, pour statuer, fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique".
« Lorsque les travaux projetés nécessitent la coupe ou l'abattage d'arbres dans des bois, forêts ou parcs soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du présent code ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code forestier, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de l'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, de l'autorisation de défrichement et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant l'intervention de ladite autorisation ».

13 - En application de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, sont exemptés du permis de construire :

- les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, « les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationale », les travaux de ravalement, les travaux sur les immeubles classés. « Il en est de même des travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie ou des travaux réalisés à l'intérieur de l'enceinte de ces établissements nécessitant le secret pour des raisons de sécurité ».
- certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, ainsi que les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.
- les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Article L 422-2 : Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, et de ceux visés au premier alinéa de l'article L.422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires, font l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune avant commencement des travaux (cf. liste au § 3 ci-dessous).

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE, notamment, les travaux ou ouvrages suivant :

2.1 - Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles.

2.2 - Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire.

2.3 - Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction.

2.4 - Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée.

2.5 - Le mobilier urbain implanté sur le domaine public.

2.6 - Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume.

2.7 - Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m.

2.8 - Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.

2.9 - Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

2.10 - Les ouvrages non prévus aux 2.1 à 2.9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol.

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX EXEMPTES DU PERMIS DE CONSTRUIRE MAIS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 422-2 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux et ouvrages suivants :

- a.** Les travaux de ravalement.
- b.** Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions prévues par cette législation.
- c.** Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodrômes ou sur le domaine public ferroviaire.
- d.** Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- e.** En ce qui concerne « les activités de télécommunications autorisées en vertu de l'article L 33-1 du code des postes et télécommunications et le service public de télédiffusion » les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 m², les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.
- f.** En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison.
- g.** En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.
- h.** En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.
- i.** Les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m², sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m² sur le même terrain.
- j.** Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m² de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure.
- k.** Les piscines non couvertes.
- l.** Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2000 m² sur un même terrain.
- m.** Les constructions ou travaux non prévus aux **a** à **i** ci-dessus n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
 - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m².

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Sont également soumis à déclaration préalable les clôtures projetées dans les communes dotées d'un P.L.U. opposable en application des articles L 441-1 et 2 du code de l'urbanisme (toutefois, si la clôture envisagée entoure une construction pour laquelle un permis de construire est demandé, la déclaration n'est pas nécessaire, l'autorisation de construire suffit).

2. Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.

Article R 111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. « Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

Article R 111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiment affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

Article R 111-21

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.

Article L 111-1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

3. Annexe 3 : Règles d'urbanisme des lotissement et P.L.U.

Loi n° 86-13 du 06 janvier 1986

relative à diverses simplifications administratives

En application du nouvel article L 315-2.1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer au terme de 10 années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis (soit les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie) a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

(L'autorité compétente est :

- le Préfet, lorsque le lotissement concerné est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national,
- le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas).

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations, régissant les rapports des co-lotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Textes : Code de l'Urbanisme

Articles L 315-2.1, R 315-44.1, R 315-45 et R 315-46.

4. Annexe 4 : Espaces boisés classés

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5. Annexe 5 : Emplacements réservés

(Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an Acquisition de terrains Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peut saisir le juge de l'expropriation Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir Transfert de la propriété

6. **Annexe 6 : Lotissement**

Liste des Lotissements
dont les règles sont maintenues au-delà de 10 ans après leur création.

NÉANT