



CHAPITRE III

REGLEMENT applicable a la ZONE A

RU Castillon -

Caractère de la zone

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

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

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

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

Rappels:

1) L'édification des clôtures donnant sur la voie publique est soumise à autorisation.

2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles

R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3) Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation, sauf les dérogations prévues dans l'arrêté préfectoral de juin 1978

4) Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

■ Les constructions nouvelles à usage :

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

- Les opérations groupées (permis groupés) et les lotissements à usage :
 - d'habitation
 - d'activité économique
 - mixte (habitation – activité économique)

- Les constructions, remblais, travaux et installations non autorisées par le Plan de Prévention du Risque Inondation joint en annexe, dans les secteurs soumis au risque inondation identifié dans le PPRi,

■ Les installations et travaux divers suivants :

- parcs d'attraction
- aires de jeux et de sports
- dépôts de véhicules
- garage collectif de caravanes
- camping et aménagement de terrain de camping
- stationnement de caravanes
- carrières et zones d'extraction de matériaux

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

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

- Les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles ou leurs salariés sous réserve que la nouvelle construction et ses annexes soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la route

- Les installations classées (soumises à autorisation ou à déclaration), leur aménagement et leur extension si elles ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec la nature agricole de la zone,

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

- Lorsqu'elles sont situées dans la zone de bruit de la RD 936 figurant au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles respectent les règles d'insonorisation fixées par la loi du 31/12/1992 et ses textes d'application : Décret n° 95.21 du 9/01/1995 et Arrêté du 30/05/1996.

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

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

Voie

Sans objet

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement - eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

- à 75 m de l'axe de la RD 936, classée à grande circulation (sauf dérogation conforme aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) pour toutes les constructions

- avec un recul de l'axe des routes départementales classées en 2° catégorie (RD 17, RD 17E4, RD 936E3 entre la RD 936 et la RD 17, RD 119E1, RD 21 et RD 21E6) :
 - de 25 m pour les constructions à usage d'habitation
 - de 20 m pour toutes les autres constructions
- à 15 m de l'axe des routes départementales classées en 3° et 4° catégories (RD 123, 936E4, RD 119E7, RD 119 et RD 936E3 entre la gare et la RD 936) pour toutes les constructions

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

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

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

Les constructions seront édifiées :

✓ soit en ordre continu

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

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

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

La peinture blanche en façade sur enduit est interdite.

La couverture de couleur rouge est interdite.

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

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.