

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

« La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A compte le sous-secteur Ap, correspondant au socle agricole du village de Saint-Martin de Castillon qui présente de forts enjeux paysagers. »

La zone A est en partie concernée par le **risque Inondation** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 4

La zone A est en partie concernée par le **risque Feu de Forêt** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 5

La zone A est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L151-19 et 23, ancien L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9

La zone A est en partie concernée par le **classement sonore des infrastructures de transport terrestre** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 10

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le sous-secteur Ap, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une exploitation agricole.

De plus, dans le sous-secteur Ap, l'implantation de tout nouveau siège d'exploitation est interdite.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole – sauf dans le sous-secteur Ap – à savoir :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexes et les piscines, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole. Le logement ne devra pas dépasser 200 m² de surface de plancher, annexes comprises, et devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leur extension
- la diversification de l'exploitation agricole sous forme d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte, camping à la ferme,...) ou d'activité d'accueil (local de vente directe à la ferme,) sous réserve :
 - o que l'activité d'hébergement touristique ou d'accueil soit liée et reste accessoire à une exploitation agricole existante,
 - o que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci. En cas de réalisation en contiguïté des bâtiments existants, la surface des hébergements touristiques ou des locaux d'accueil est limitée à 100 m² de surface de plancher,
 - o que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.
- pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

Dans le secteur Ap, pour les sièges d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU, les constructions et extensions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

2 – L'extension et les annexes des constructions existantes sous conditions, y compris dans le soussecteur Ap :

- L'extension mesurée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et dont la surface de plancher initiale est de 50m² minimum, sans création de nouveaux logements. L'extension est **limitée à 30% de la surface de plancher initiale sans dépasser 200 m² de surface de plancher après extension.**
- Les piscines et annexes des constructions principales à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, sous réserve :
 - d'une surface de plancher égale au maximum à **30% de la surface de plancher** de l'habitation existante, sans dépasser une surface de plancher cumulée des annexes existantes et des annexes supplémentaires de 60m²,
 - d'une implantation dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35m maximum (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ap, pour les sièges d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU, les constructions et extensions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

3 – Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4 – Les changements de destination des bâtiments identifiés au titre du L151-11 (ancien L.123-3-1) du Code de l'Urbanisme :

Les bâtiments en zone agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 (ancien L.123-3-1) du Code de l'urbanisme et annexés au présent règlement (annexe 2). A ce titre, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à une exploitation agricole. Les changements de destination autorisés sont précisés pour chaque bâtiment ou groupe de bâtiments identifié en annexe du présent règlement.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire. Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les effluents d'origine agricole doivent subir un prétraitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Défense Incendie La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres.

A défaut de DECI (défense extérieure contre l'incendie) publique, il peut être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m³ située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve de 120 m³ pour des ensembles de 5 constructions maximum.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 25 m de l'axe de la D900 pour les bâtiments d'exploitation agricole, ainsi que pour les constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières
- de 75 m de l'axe de la D900 pour les autres constructions,
- de 15 m de l'axe des D35, D48, D190 et D223,
- de 10 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de l'alignement

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres,

- en respecter un recul minimal de 10 de l'axe des ravins, fossés et axes d'écoulement des eaux,
- en respectant un recul minimal de 20 m par rapport au point le plus haut des berges du Calavon.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives

Les reculs minimums imposés ci-dessus pourront être majorés en cas de réalisation d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC) réalisé sur un terrain en pente.

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 250m².

Les extensions des habitations existantes sont autorisées dans la limite de **30% au maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250m²** (existant + extension).

Les annexes sont autorisées jusqu'à **40m²** (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à **60m²** (toutes annexes confondues, piscines comprises).

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction destinée à l'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m au faîtage. La hauteur de toute autre construction autorisée dans la zone ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère. Ne sont pas compris les ouvrages techniques indispensables à certaines constructions agricoles.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5m à l'égout.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté 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.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières Matériaux et couleurs

La maçonnerie de pierre doit être soit laissée apparente et rejointée au mortier de sable et de chaux non teinté et soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, briques ou parpaings, doivent être obligatoirement enduites.

Façades

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, obligatoirement de ton sable de pays, sans jamais être blanches.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète.

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Toitures

Le faitage principal des constructions doit être dans le sens de leur plus grande dimension.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

D'autres conceptions et matériaux de toiture peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les couvertures se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faitage. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

A l'alignement elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,8 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 5 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,8 m.

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Abords et aménagements divers

Les murs de soutènement et les parapets doivent être traités en maçonnerie traditionnelle.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE A 12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés Plantations

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au plan de zonage sont interdits.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Zones N - 2^{ème}

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

