



Sommaire

Titre I - Dispositions Générales	2
Titre II - Dispositions applicables aux Zones Urbaines (U)	8
Dispositions applicables à la ZONE Ua.....	9
Dispositions applicables à la ZONE Ub	16
Dispositions applicables à la ZONE Uc.....	25
Dispositions applicables à la ZONE Uh	33
Titre III - Dispositions applicables aux Zones A Urbaniser (AU)	42
Dispositions applicables à la ZONE 1AUb	43
Titre IV - Dispositions applicables aux Zones Agricoles (A)	50
Dispositions applicables à la ZONE A.....	51
Titre V - Dispositions applicables aux Zones Naturelles (N)	58
Dispositions applicables à la ZONE N.....	59
 Annexe 1 – Schémas présentant les caractéristiques minimales des terminaisons des voies en impasse dans les zones soumises au risque feu de forêt	 66
 Annexe 2 – Bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme	 68

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Martin de Castillon.

2 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Saint-Martin de Castillon couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

A - Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- Zone Ua : Noyaux originels du village de Saint-Martin de Castillon et des hameaux de la Bégude et du Boisset
- Zone Ub : Premières extensions urbaines du village de Saint-Martin de Castillon et du hameau du Boisset
- Zone Ue : Extensions de type pavillonnaire du village de Saint-Martin de Castillon, ainsi que des hameaux de la Bégude et du Boisset
- Zone Uh : hameaux secondaires de Saint-Martin de Castillon, autres que ceux de la Bégude et du Boisset

B - Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- Zone 1AUb : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, au Nord-Ouest du village de Saint-Martin de Castillon

C - Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- Zone A : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Zone Ap : socle agricole du village de Saint-Martin de Castillon, présentant de forts enjeux paysagers.

D - Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

- Zone N : secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Zone Na : Aérodrome existant au Sud de la D900 et en limite Est du territoire de Saint-Martin de Castillon
- Zone Nl : Massif du Luberon et abords du Calavon à protéger strictement pour leurs enjeux écologiques et paysagers
- Zone Nt : Aire naturelle de camping existante au niveau du hameau des Joncquiers.

3 – Travaux sur des constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées dans le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour effet de ne pas aggraver la non-conformité de cette construction avec lesdites règles.

4 – Dispositions applicables en zone de risque Inondation

Secteurs indicés « i1 » - hachures oranges sur le plan de zonage : **lit mineur et lit moyen du Coulon-Calavon**
– zones du PLU concernées : **zone Uc** (hameau de la Bégude), **A et N**

Secteurs indicés « i2 » - hachures bleues sur le plan de zonage : **lit majeur et lit majeur exceptionnel du Coulon-Calavon** – zones du PLU concernées : **zones Ua/Uc** (hameaux de la Bégude et du Boisset), **Uh1** (hameau des Lamberts), **Uha** (hameau de Tuilière), **A et N/Na/Nl**

4.1 - Dispositions communes aux secteurs « i1 » et « i2 »

Sont interdits :

- les sous-sols, dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments liés à la gestion de crise
- les remblaiements et exhaussements de sol.

De plus, une bande de sécurité de 50 à 100 m sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.



4.2 - Dispositions relatives aux secteurs « i1 »

Les constructions nouvelles sont interdites.

4.3 - Dispositions relatives aux secteurs « i2 »

Concernant les constructions nouvelles, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus ils ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
- les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole, hors habitat et élevage – uniquement dans la zone A.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, sauf dans la zone A
- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, sans création de logement, dans la zone A - peuvent également être admis sous les conditions énoncées ci-après :
- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activités ou de stockage,

- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public,
- le changement de destination des constructions existantes, sauf en zones A et N/Na/Nl Ces extensions, surélévations, et changements de destination seront admis sous réserve :
- qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil,
- qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges...).

5 – Dispositions applicables en zone de risque Feu de Forêt

Secteurs indicés « f2 » - zone d'aléa fort à très fort – zones du PLU concernée : **zones A/Ap et N/Nl**

Secteurs indicés « f3 » - zone d'aléa moyen – zones du PLU concernée : **zones Uc** (hameaux de la Bégude et du Boisset), **Uh1i** (hameau des Lamberts) et **Uh3** (hameau de Grande Bastide), **A/Ap et N/Na/Nl**

Dans les secteurs concernés par les aléas feux de forêt, il appartient au pétitionnaire de prendre en compte les prescriptions associées ci-dessous. Les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions ci-dessous. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

5.1 - Dispositions communes aux secteurs « f2 » et « f3 »

Les constructions et installations autorisées en application des paragraphes 5.2 et 5.3 ci-dessous ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions suivantes :

5.1.1 - Accès routier :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieur ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distante de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles des schémas annexés au présent règlement.

Les constructions doivent être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

5.1.2 - Défense contre l'incendie Les voies de desserte visées à l'article 5.1.1 doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 200 mètres ou 300 mètres et alimentés par des canalisations telles que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1000 litres/minute chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain. A défaut – sauf en zone Urbaines (U) ou A Urbaniser (AU) –, il pourra être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau publique de 30 m³ située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve publique de 120 m³ pour des ensembles de 5 constructions maximum.

Selon la taille et la destination des constructions concernées, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à la capacité indiquée ci-dessus.

5.1.3 - Aspect extérieur des constructions

Ouvertures - Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.
modification simplifiée du PLU Couvertures - La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

5.1.4 – Débroussaillage et plantations

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :

- sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux... - sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, et conformément à l'arrêté préfectoral du 1 mars 2004.

La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

5.2 - Dispositions relatives aux secteurs « f2 »

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière,
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des constructions existantes d'une surface de plancher initiale de 70m² minimum au 20 novembre 1990 – arrêté du PIG relatif à l'occupation des sols dans les zones soumises à des risques de feux de forêt - et non liés et nécessaires à une exploitation forestière, ou au fonctionnement des services publics, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par extensions successives de dépasser les seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension maximale autorisée
70 m ² à 120 m ²	jusqu'à 140 m ² de surface de plancher après extension(s)
121 m ² à 200 m ²	+ 20m ² de surface de plancher
à partir de 201 m ²	+10% de la surface de plancher existante à la date de référence

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus. En cas d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de constructions existantes que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées ci-dessus interdisent les changements de destination des constructions existantes.

- les annexes et notamment les piscines et leur abri technique d'une surface de plancher maximale de

2 m², sous réserve qu'elles soient situées à moins de 10 mètres de l'habitation et soient accessibles aux véhicules de secours.

5.3 - Dispositions relatives au secteur « f3 »

Les constructions et installations autorisées par le présent règlement ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 5.1 (accès routier, défense contre l'incendie et aspect extérieur des constructions).

6 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7 – Définition de l'emprise au sol maximale des constructions (articles 9 du présent règlement)

L'emprise au sol maximale des constructions éventuellement imposée au sein du présent règlement correspond :

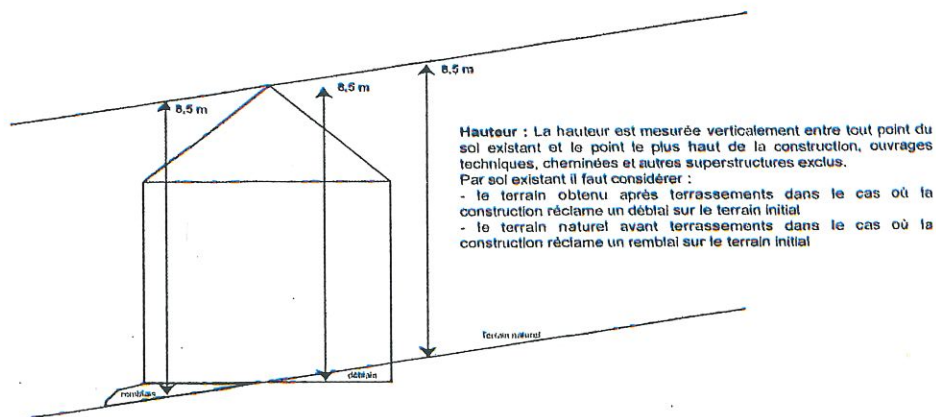
- à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (sauf éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture)
- rapportée à la surface de l'unité foncière de la zone concernée.

A noter que les piscines (couvertes ou non) constituent de l'emprise au sol, contrairement aux aires de stationnement extérieures non couvertes et aux terrasses de plain-pied dès lors qu'aucun élément ne dépasse le niveau du sol et qu'il est donc impossible de réaliser une projection verticale.

8 – Définition de la hauteur maximale des constructions (articles 10 du présent règlement)

Les articles 10 du présent règlement fixent la hauteur maximale des constructions. Celle-ci est mesurée à partir du sol naturel initial de l'unité foncière - avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussement, et après les éventuels travaux d'affouillement nécessaires à la réalisation des travaux - jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse) et/ou jusqu'au faîtiage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (antennes, paratonnerres, souches de ventilation...).

Calcul des hauteurs (exemple)



La hauteur à l'égout de toiture de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée, comme indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

modification simplifiée du PLU

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur peut être déterminée comme indiqué ci-dessus, en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacun d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire...).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents n'excède pas 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

9 - Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L. 151-19 et 23 (ancien L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme

- la destruction ou la démolition d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ou paysager identifié en application de l'article L151-19 et 23 (ancien L. 123-1-5) du Code de l'Urbanisme est interdite.
- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément ou un ensemble du patrimoine bâti ou paysager, identifié en application de l'article L.151-19 et 23 (ancien L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.

10 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

La D900 est classée voie bruyante par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 :

- catégorie 4 – entre l'entrée et la sortie de l'agglomération du hameau de la Bégude (largeur de la zone affectée par le bruit : 30 m à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche)
- catégorie 3 – sur l'ensemble du linéaire de la voie traversant le territoire communal, à l'exception du tronçon de catégorie 4 ci-dessus (largeur de la zone affectée par le bruit : 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche)

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

« La zone Ua correspond aux noyaux urbains originels du village de Saint-Martin de Castillon et des hameaux de la Bégude et du Boisset. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions, une densité importante et une typologie traditionnelle des constructions. La zone Ua compte le sous-secteur Uae : correspondant au secteur dédié aux aménagements et équipements publics du hameau du Boisset ».

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

La zone Ua est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9 La zone Ua 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 Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris le sous-secteur Uae, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article Ua 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

De plus, dans le sous-secteur Uae, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation
- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées aux bureaux
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'artisanat

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Uae, sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

De plus, la zone Ua/Uae du hameau du Boisset :

- les constructions et installations non mentionnées à l'article Ua 1 sont admises sous réserve du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le sous-secteur.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ua 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 Ua 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.

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. 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.

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. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

5 - Défense Incendie La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m /h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



ARTICLE Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. 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 Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En bordure des voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, la construction peut enjamber un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...), éventuellement percés par un portail et/ou par un portillon.

Si par application de l'article Ua 6 une construction s'établit en recul par rapport à l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects de fond de parcelle peuvent être édifiés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- les annexes aux constructions autorisées dans la zone sur une limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres
- les constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles respectent un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et par aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparative.

ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 – Enprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative :

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction devra être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

2 – Hauteur absolue

Les faîtages des constructions doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures des la zone Ua.

ARTICLE Ua 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 déviant 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.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils doivent être peints, les couleurs vives et blanche sont interdites.

Les portes de garage doivent être pleines (sans oculus).

Les barreaudages doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les ferronneries doivent être prises dans le tableau des ouvertures.

Toitures

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

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

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

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

Les toitures-terrasses en « souleion » sont admises sous réserve :

- d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture, avec un maximum de 30 m²
- d'être réalisées en respectant un recul minimal d'1 m compté horizontalement par rapport à l'égout de toiture

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les lucarnes et les « chiens assis » sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle, n'excédant pas la hauteur de 3,5 m à l'égout de toiture pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public. 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 faîtage. 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.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les corniches, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Clôtures A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être réalisées en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent. 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, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 m et peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elle se rapporte.
- d'un soubassement maçonné, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

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 pierres ou en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques, droits et montés en séries verticales/ Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades doivent être réalisées en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles, lorsque celles-ci présentent une pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout justifié de goudronner, des caniveaux en calade doivent rompre la banalité du revêtement. Les trottoirs ne peuvent être réalisés que s'ils sont indispensables. Dans ce cas, il convient d'éviter les bordures en béton et leur préférer de larges dalles de pierre de taille.

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

ARTICLE Ua 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).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- autres constructions : non réglementé.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et/ou aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

« La zone **Ub** correspond aux premières extensions urbaines du village de Saint-Martin de Castillon et du hameau du Boisset. Elle est caractérisée par une vocation mixte (habitat, commerces, équipements...) et par une densité intermédiaire entre les noyaux originels denses et les extensions de type pavillonnaire. La zone Ub compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Uba** : extensions urbaines au Sud du village, en contrebas de la D48, présentant un enjeu paysager important
- sous-secteur **Ubb** : extension urbaine au Nord-Est du village de Saint-Martin de Castillon et à l'Est de la D190, présentant un enjeu paysager important
- sous-secteur **Ubc** : extension urbaine à l'Ouest du hameau du Boisset, conditionnée au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. »

La zone Ub 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

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

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article Ub 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc Sont

soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

De plus, dans le sous-secteur Ubc :

- les constructions et installations non mentionnées à l'article Ub 1 sont admises sous réserve du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le sous-secteur.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc :

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

De plus, dans le sous-secteur Ubc :

Les accès aux nouvelles constructions doivent être aménagés à partir de l'accès existant sur la D223 et/ou depuis une voie communale. Aucun nouvel accès ne peut être créé sur la D223.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Ub 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.

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.

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.

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 réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m /h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Ubc :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des 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.

De plus, dans le secteur Uba :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 m de l'axe des ravins, fossés et axes d'écoulement des eaux.

Dans le secteur Ubc :

Les constructions, ainsi que leurs annexes doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique 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 Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Ubc :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit 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.

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparative.

De plus, dans le secteur Uba :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 de l'axe des ravins, fossés et axes d'écoulement des eaux.

Dans le secteur Ubc :

Les constructions, ainsi que leurs annexes doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparative.

ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ubc :

Les constructions, ainsi que leurs annexes, non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

De plus, dans les secteurs Uba et Ubb :

Les annexes doivent être intégrées ou reliées par des éléments maçonnés à la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

De plus, dans le sous-secteur Ubc :

Les constructions, ainsi que leurs annexes, au sein de la bande d'implantation définie au plan de zonage doivent être contiguës. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) est limitée à 50% de celle de la construction principale à laquelle elles se réfèrent.

ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative : Cf. Dispositions générales – paragraphe 8

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 – Hauteur absolue

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Uba et Ubb :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 8,5 m au faîtage.

Dans le sous-secteur Uba :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 5 m au faîtage ou à l'acrotère.

En aucun cas la hauteur de toute construction au faîtage ou à l'acrotère ne peut excéder le niveau de la plateforme de la D48. Dans le cas de parcelles encadrées de part et d'autre par la D48, le niveau de plateforme de la D48 à prendre en compte est celui situé au niveau le plus haut.

Dans le sous-secteur Ubb :

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 6 m au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 5 m au faîtage ou à l'acrotère pour les autres constructions.

ARTICLE Ub 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.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils doivent être peints, les couleurs vives et blanche sont interdites.

Les portes de garage doivent être pleines (sans oculus).

Les barreaudages doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les ferronneries doivent être prises dans le tableau des ouvertures.

Toitures

Le faîtage 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%.

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

Les toitures-terrasses en « souleion » sont admises sous réserve :

- d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture, avec un maximum de 30 m²
- d'être réalisées en respectant un recul minimal d'1 m compté horizontalement par rapport à l'égout de toiture

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les lucarnes et les « chiens assis » sont interdits.

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 faîtage. 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.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les corniches, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- d'un soubassement maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive.

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.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ubc :

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 m et peuvent être constituées :

- d'un soubassement maçonné, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans le sous-secteur Ubc :

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 m et peuvent être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

Abords et aménagements divers

Les murs de soutènement et les parapets doivent être traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques, droits et montés en séries verticales/ Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades doivent être réalisées en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles, lorsque celles-ci présentent une pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout justifié de goudronner, des caniveaux en calade doivent rompre la banalité du revêtement. Les trottoirs ne peuvent être réalisés que s'ils sont indispensables. Dans ce cas, il convient d'éviter les bordures en béton et leur préférer de larges dalles de pierre de taille.

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

ARTICLE Ub 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).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée et une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire.
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher créée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente créée.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation des dites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et/ou aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

De plus, dans le sous-secteur Ubc :

Les plantations existantes en bordure de la D223 doivent être maintenues.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

« La zone **Uc** correspond aux extensions de type pavillonnaire du village de Saint-Martin de Castillon, ainsi que des hameaux de la Bégude et du Boisset. Elle est caractérisée par une vocation principale d'habitat. La zone **Uc** compte le sous-secteur **Uc1**, correspondant au secteur du cimetière, en entrée Nord-Ouest du village (nécessaire respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur ce sous-secteur). »

La zone **Uc1** est en partie concernée par le **risque Inondation** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 4

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

La zone **Uc** 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 **Uc** 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 Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article Uc 2
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière



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

Dans l'ensemble de la zone, y compris le sous-secteur Uc1, sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation des Installations Classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

De plus, dans le sous-secteur Uc1 :

- les constructions et installations non mentionnées à l'article Uc 1 sont admises sous réserve du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le sous-secteur.

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus de la division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uc 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.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

De plus, dans la zone Uc1 : conformément aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone, la desserte des nouvelles constructions doit être assurée par des accès uniques sur la D35.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Uc 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.

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.

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.

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 réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Uc1 :

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

- de 15 m de l'axe des D35, D190 et D223
- de 6 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer
- de 10 m de l'axe des ravins, fossés et axes d'écoulement des eaux
- de 35m par rapport à l'emprise du cimetière, dans la zone Uc du hameau du Boisset

De plus, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions peuvent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

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.

Dans le sous-secteur Uc1 :

Les constructions, ainsi que leurs annexes doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique 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 Uc 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.

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

De plus, les annexes aux constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage et que leur linéaire le long de la limite séparative n'excède pas 7 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le sous-secteur Uc1 : Les constructions, ainsi que leurs annexes doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de limites séparatives.

A l'intérieur des bandes d'implantations définies au plan de zonage, les constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas de réalisation de constructions accolées, le linéaire maximal de façade sans décrochement ne peut excéder 30 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Uc 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.

De plus, dans le sous-secteur Uc1 :

Les constructions, ainsi que leurs annexes, au sein de la bande d'implantation définie au plan de zonage doivent être contiguës. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) est limitée à 50% de celle de la construction principale à laquelle elles se réfèrent.

ARTICLE Uc 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative : Cf. Dispositions générales – paragraphe 8

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 – Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 8,5 m au faîtage.

ARTICLE Uc 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.

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

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.

D'autres teintes peuvent être autorisées sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

Les linteaux, les platebandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Les volets métalliques sont interdits

Les volets roulants plastiques sont autorisés sous réserve que leurs mécanismes ne soient pas en saillie sur la façade.

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils doivent être peints, les couleurs vives et blanche sont interdites.

Toitures

Le faîtage 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%. Les couvertures se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons. D'autres conception 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 toitures-terrasses sont autorisées.

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les lucarnes et les « chiens assis » sont interdits.

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

Ouvrages en saillie

Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un soubassement maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures 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. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Abords et aménagements divers

Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques ou maçonnés.

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

ARTICLE Uc 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).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée et une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire.
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher créée.
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente créée.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et/ou aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Uc 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

« La zone Uh correspond aux hameaux secondaires de Saint-Martin de Castillon, autres que ceux de la Bégude et du Boisset. La zone Uh compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Uh1** : hameau desservi par l'assainissement collectif – hameau des Lamberts
- sous-secteur **Uh2** : hameau desservi par l'assainissement collectif et pour lequel une extension urbaine limitée est autorisée – hameau des Jonquières
- sous-secteur **Uh3** : hameaux destinés à être desservis par l'assainissement collectif selon le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) communal – hameaux de Glorivette et de Grande Bastide
- sous-secteur **Uha** : hameaux relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) – hameaux de Figuerolle, des Basses Courennes, des Hautes Courennes, de Fontdeluignes Hautes, des Marteaux, du Petit Jas et de Tuilière

Les zones Uh1i (hameau des Lamberts) et Uhai (hameau de Tuilière) sont en partie concernées par le **risque Inondation** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 4

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

La zone Uh 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

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

ARTICLE Uh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Uh1, Uh2, Uh3 et Uha, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations non mentionnées à l'article Uh 2

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

Dans les sous-secteurs Uh1, Uh3 et Uha sont admises, sous réserve du respect des articles 3 à 14 du présent règlement :

- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à vocation :
 - d'habitation
 - d'hébergement hôtelier
 - de bureaux
 - de commerce
- d'artisanat sous réserve que l'activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve :
- qu'elle corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à la rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – dans les sous-secteurs Uh1 et Uh3
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – dans les sous-secteurs Uha
- l'extension ou la transformation d'une Installation Classée existante, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les piscines et les annexes à l'habitation : la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale des annexes à l'habitation (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) sont limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation à laquelle elles se réfèrent.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Uh2 sont admises, sous réserve du respect des articles 3 à 14 du présent règlement : - l'extension des constructions existantes, les nouvelles constructions, ainsi que le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à vocation :

- d'habitation
- d'hébergement hôtelier
- de bureaux
- de commerce
- d'artisanat sous réserve que l'activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve :
 - qu'elle corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à la rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation d'une Installation Classée existante, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les piscines et les annexes à l'habitation : la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale des annexes à l'habitation (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) sont limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation à laquelle elles se réfèrent.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uh 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 Uh 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.

2 – Assainissement – Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Uh1, Uh2, Uh3 et Uha :

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.

De plus, dans les sous-secteurs Uh1 et Uh2 :

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.

De plus, dans le sous-secteur Uh3 :

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.

De plus, dans le sous-secteur Uha :

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.

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. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

5 - Défense Incendie La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m /h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Uh 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

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.

Dans le secteur Uh2 : Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique 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 Uh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En bordure des voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, la construction peut enjamber un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...)

Si par application de l'article Uh 6 une construction s'établit en recul par rapport à l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects de fond de parcelle peuvent être édifiés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- les annexes aux constructions autorisées dans la zone sur une limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres
- les constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles respectent un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et par aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs Uh3 et Uha : 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.

De plus, dans le secteur Uh2 :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

De plus, les annexes aux constructions existantes ou autorisées dans la zone peuvent s'implanter en dehors de la bande d'implantation définie au plan de zonage et peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Uh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé.

ARTICLE Uh 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Uh 10 – Hauteur maximale des constructions 1

– Hauteur relative :

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction devra être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

2 – Hauteur absolue

Les faîtages des constructions doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures des la zone Uh.

ARTICLE Uh 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.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils doivent être peints, les couleurs vives et blanche sont interdites.

Les portes de garage doivent être pleines (sans oculus).

Les barreaudages doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les ferronneries doivent être prises dans le tableau des ouvertures.

Toitures

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

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

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

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

Les toitures-terrasses en « souleion » sont admises sous réserve :

- d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture, avec un maximum de 30 m²
- d'être réalisées en respectant un recul minimal d'1 m compté horizontalement par rapport à l'égout de toiture

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les lucarnes et les « chiens assis » sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle, n'excédant pas la hauteur de 3,5 m à l'égout de toiture pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public. 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 faîtage. 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.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les corniches, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive. 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, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 m et peuvent être constituées :

- d'un soubassement maçonné, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

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 identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques, droits et montés en séries verticales/ Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades doivent être réalisées en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles, lorsque celles-ci présentent une pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout justifié de goudronner, des caniveaux en calade doivent rompre la banalité du revêtement. Les trottoirs ne peuvent être réalisés que s'ils sont indispensables. Dans ce cas, il convient d'éviter les bordures en béton et leur préférer de larges dalles de pierre de taille.

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

ARTICLE Uh 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).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- autres constructions : non réglementé.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uh 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et/ou aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

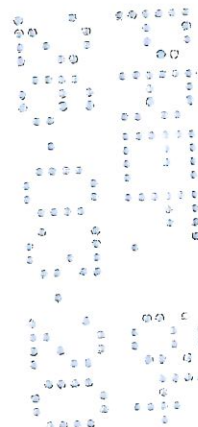
2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Uh 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

« La zone **1Aub** correspond à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, au Nord-Ouest du village de Saint-Martin de Castillon. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, ainsi qu'au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone. »

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

ARTICLE 1Aub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- la pratique du camping ou du caravanning en dehors des terrains aménagés
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

ARTICLE 1Aub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1Aub 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone,
- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

De plus, sont soumises à des conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus de la division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1Aub 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.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public. Le retrait exigé pour les portails peut être plus important en bordure des voies départementales.

Conformément aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone, la desserte des nouvelles constructions doit être assurée par un unique accès sur la D35.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 1Aub 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.

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.

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.

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 réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m /h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE 1Aub 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1Aub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 10 m de l'axe de la D35,
- soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à 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 1Aub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit 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.

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparative.

ARTICLE 1Aub 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 1Aub 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) est limitée à 50% de celle de la construction principale à laquelle elles se réfèrent.

ARTICLE 1Aub 10 – Hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur relative : Cf. Dispositions générales – paragraphe 8

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 – Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 8,5 m au faîtage.

ARTICLE 1Aub 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...).

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.

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

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.

D'autres teintes peuvent être autorisées sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

Les linteaux, les platebandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Les volets métalliques sont interdits

Les volets roulants plastiques sont autorisés sous réserve que leurs mécanismes ne soient pas en saillie sur la façade.

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils doivent être peints, les couleurs vives et blanche sont interdites.

Toitures

Le faîtage 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%. Les couvertures se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons. D'autres conception 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 toitures-terrasses sont autorisées.

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les lucarnes et les « chiens assis » sont interdits.

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

Ouvrages en saillie

Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées.

Clôtures A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive.

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, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 m et doivent être constituées d'une haie vive, éventuellement doublée d'un grillage.

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

Abords et aménagements divers

Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques ou maçonnés.

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

ARTICLE 1Aub 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).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée et une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire. De plus, en cas de réalisation d'une opération d'ensemble portant sur plus de 5000m² ou comptant 10 lots ou plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100m² de surface de plancher créée entamée (dont au moins la moitié pour le stationnement de vélos)
- constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher créée. De plus, une place de stationnement pour 2 roues doit être réalisée par tranche de 100 m² de surface de plancher créée entamée.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.



ARTICLE 1Aub 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et/ou aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AUb 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



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 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 30m 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 faîtage 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 faîtage. 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.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

« La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Na** : aéroport existant au Sud de la D900 et en limite Est du territoire de Saint-Martin de Castillon
- sous-secteur **NI** : massif du Luberon et abords du Calavon à protéger strictement pour leurs enjeux écologiques et paysagers
- sous-secteur **Nt** : Aire naturelle de camping existante au niveau du hameau des Joncquiers »

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

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

La zone N est concernée par la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9 La zone N 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 N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les sous-secteurs Na, NI et Nt, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Na, NI et Nt, sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- 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.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 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 :
 - o d'une surface de plancher égale au maximum à 50% 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,

- o d'une implantation dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35m maxi (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 sous-secteur Nt sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'aire naturelle de camping existante.

Dans le sous-secteur Na sont autorisées sous conditions :

- l'extension des constructions nécessaires au fonctionnement technique de l'aérodrome existant, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension n'ait pas pour effet à elle seule ou par répétitions successives après aménagement ou extension de porter l'emprise au sol du bâtiment ou d'accroître celle-ci au-delà de 300 m².
- la réhabilitation des constructions existantes, dans le volume existant et sans changement de destination.
- 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.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur NI sont autorisées sous conditions :

- 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.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.



SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N° 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 N 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 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.

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 30m située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 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 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 N 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 respectant 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 N 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 N 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 N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 8,5 m au faîtage.

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

ARTICLE N 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.

D'autres teintes peuvent être autorisées sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

Les linteaux, les platebandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Les volets métalliques sont interdits

Les volets roulants plastiques sont autorisés sous réserve que leurs mécanismes ne soient pas en saillie sur la façade.

Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils doivent être peints, les couleurs vives et blanche sont interdites.

Toitures

Le faîtage 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%. Les couvertures se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons. D'autres conception 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 toitures-terrasses sont autorisées.

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les lucarnes et les « chiens assis » sont interdits.

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

Ouvrages en saillie

Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrées.

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 N 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).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher créée et une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1 - Plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les déboisements doivent être limités aux seuls besoins des constructions et extensions autorisées dans la zone.

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

2 - 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.

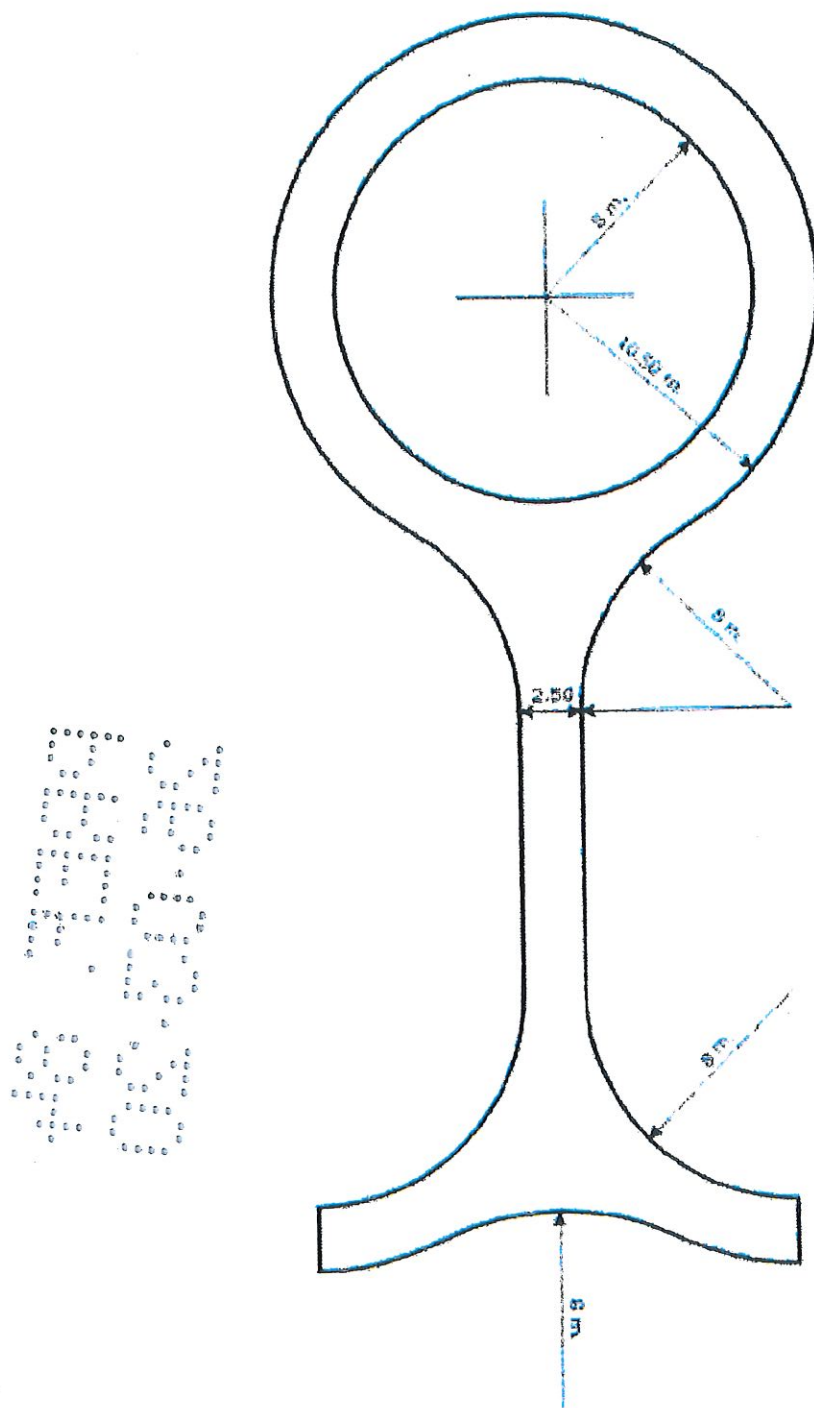
SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



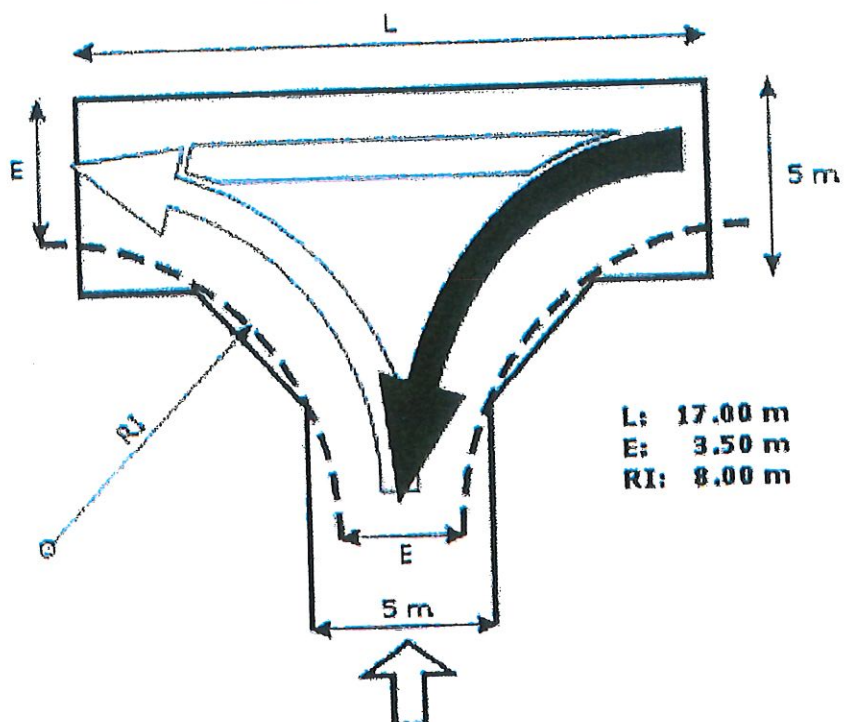
ANNEXE 1 – SCHEMAS PRESENTANT LES CARACTERISTIQUES MINIMALES DES TERMINAISONS DES VOIES EN IMPASSE DANS LES ZONES SOUMISES AU RISQUE FEU DE FORET



PLU Saint

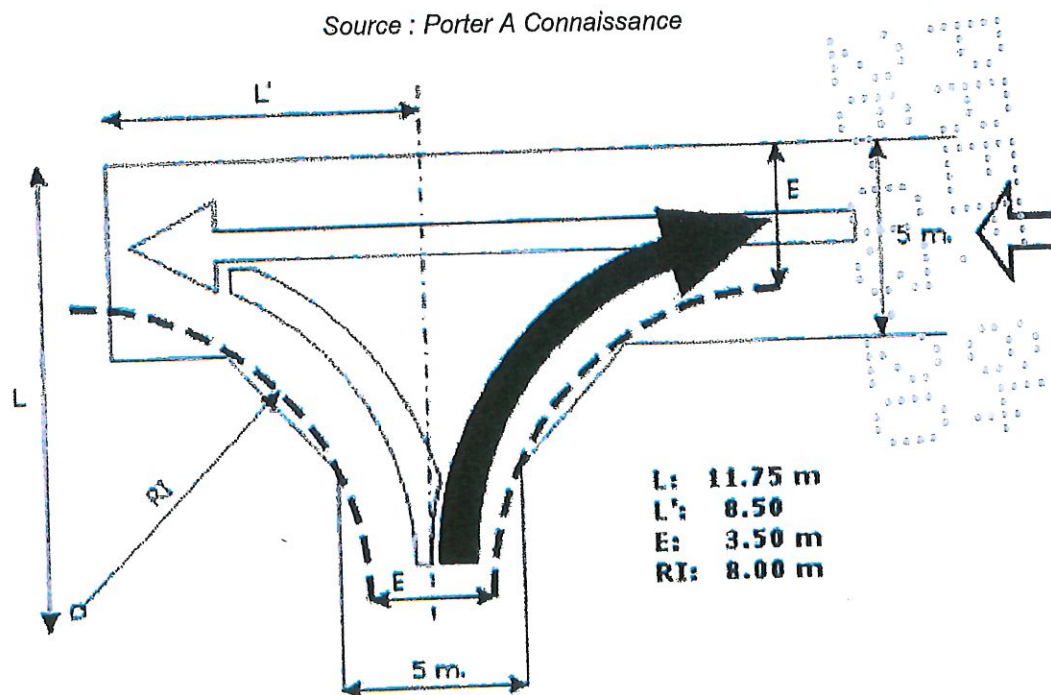
Voie en impasse avec un rond-point en bout

Source : Porter A Connaissance

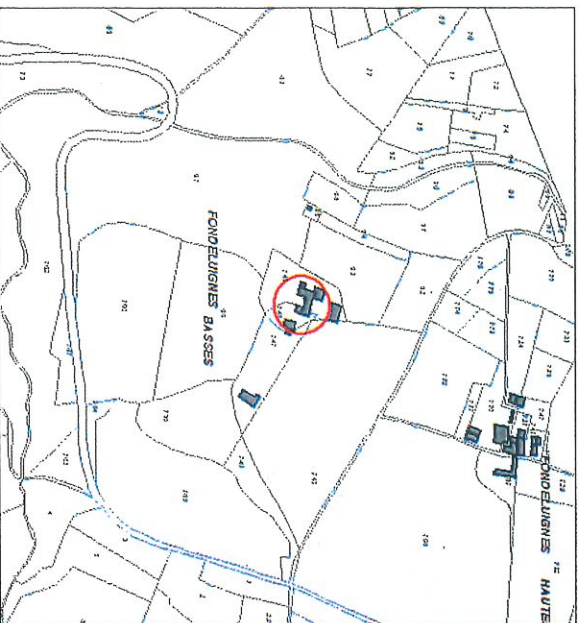


Voie en impasse en forme de T au bout

Source : Porter A Connaissance



Voie en impasse en forme de 1 au bout



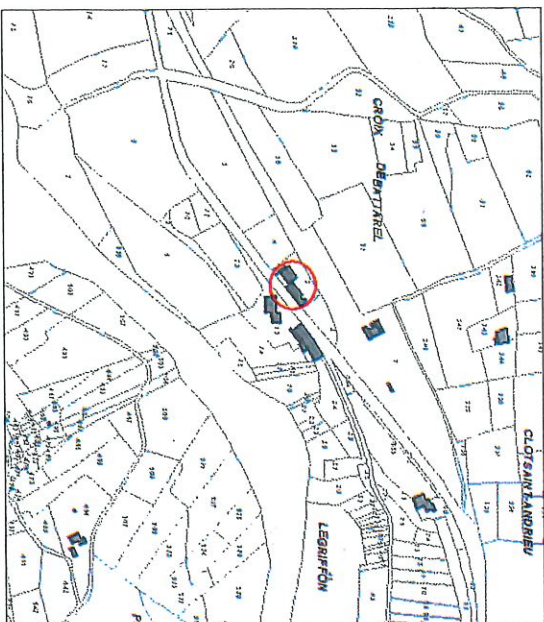
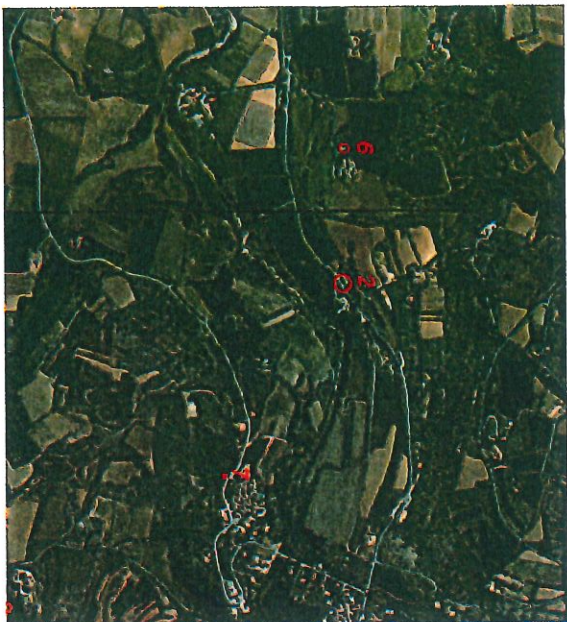
Localisation : lieu dit *Fondelaignes Basses*, environ à 3 km au Nord-Est du noyau villageois
Parcelles : AC 145, AC 146



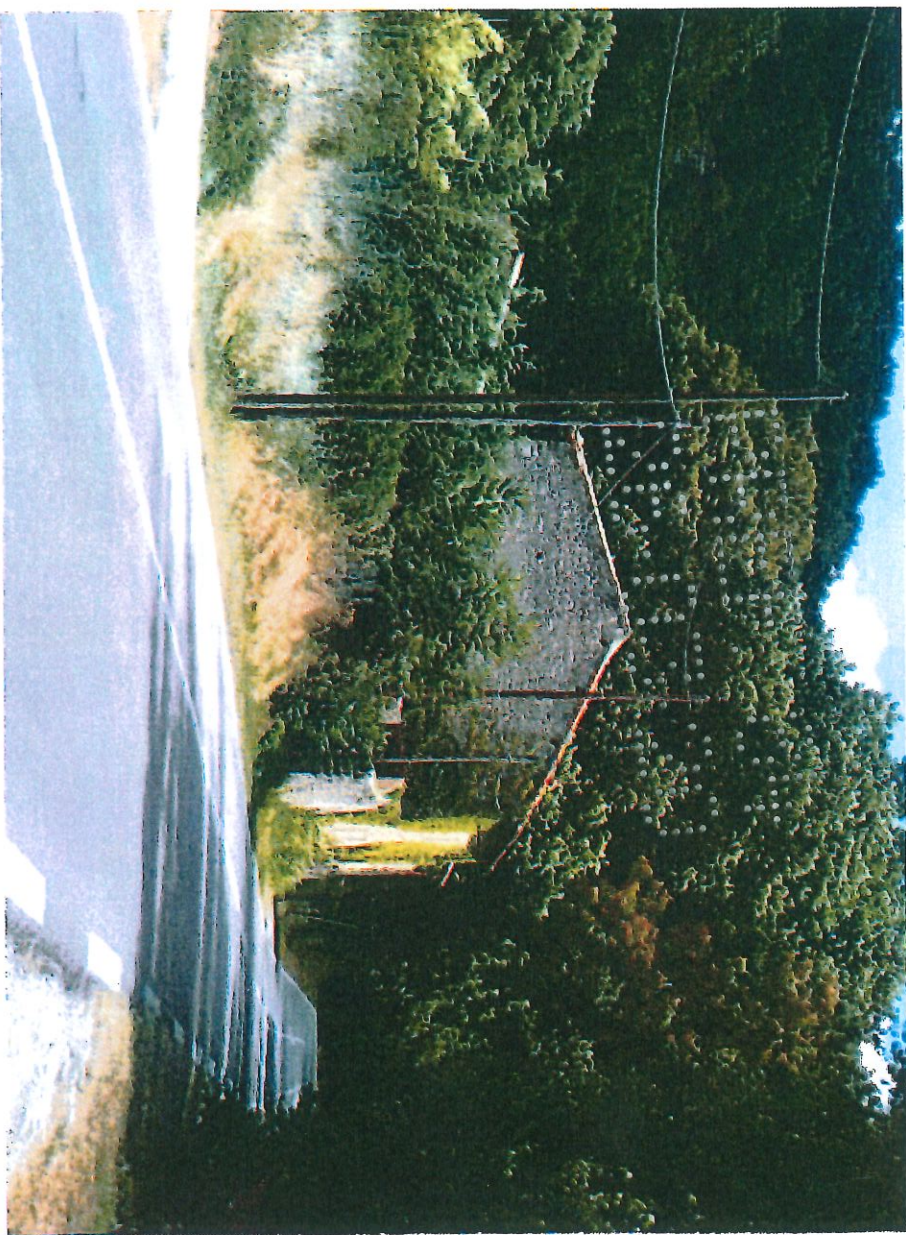
Réseaux	• Eau potable : desservi par le réseau AEP public • Assainissement : assainissement non collectif
Risques	• En dehors de la zone d'aléa inondation • Risque feu de forêt fort

Changement de destination autorisé : habitation, gîtes, chambres d'hôtes, artisanat

Qualités	• Bâti hétéroclite, large et peu élevé comme un ancien corps de ferme • Morphologie en U avec cour intérieure • Ensemble cohérent, construit • Toitures en tuiles rondes
Visibilité	Importante (implantation au centre des champs, visibilité majeure depuis les routes qui entourent les exploitations)
Observations	• Bâtiment entretenu



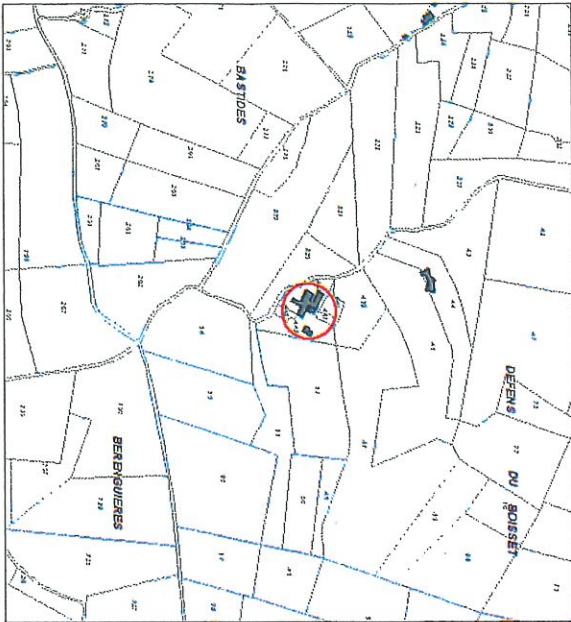
Localisation : lieu dit Croix de Battarel,
environ à 800 m au Sud du noyau villageois
Parcelle : AS 3



Réseaux	• Eau potable : desservi par le réseau AEP public • Assainissement : assainissement non collectif
Risques	• En dehors de la zone d'aléa inondation • Pas de risque feu de forêt

Changement de destination autorisé : habitation, gîtes, chambres d'hôtes

Qualités	• Cadre végétal accueillant • Façades à pierres apparentes • Toiture en tuiles rondes • Végétation omniprésente sur la parcelle et sur les façades • Situation dans un écrin de verdure qui apaise la voirie
Visibilité	Majeure depuis la route (bâtiment au bord de la voie)



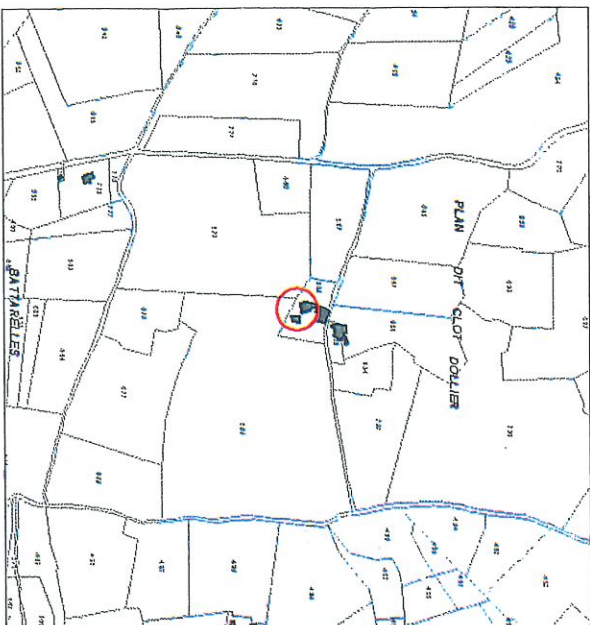
Localisation : lieu dit *Defens du Boisset*,
environ à 2 km au Sud du noyau villageois
Parcelles : G 436, G 440, G 441, G 442, G
443



Réseaux	• Eau potable : desservi par le réseau AEP public • Assainissement : assainissement collectif • En dehors de la zone d'aléa inondation • Risque feu de forêt : moyen
Risques	

**Changement de destination
autorisé : habitation, gîtes, chambres
d'hôtes**

Qualités	• Toiture en tuiles rondes • Murs en pierres sèches renouvelés • Génoise à trois rangs sous toiture • Végétation entretenue, arbres remarquables
Visibilité	Relativement faible (bâti entre champs et forêts, accès par une route communale peu passante)
Observations	• Ancienne magnanerie

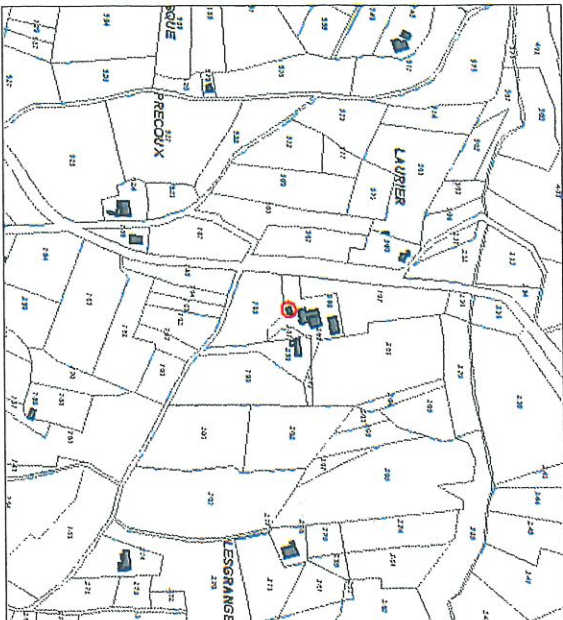


Localisation : lieu dit *Plan dit Clot Doulier*,
environ à 1,5 km au Nord du nouau villageois
Parcelle : L 682

Réseaux	• Eau potable : desservi par le réseau AEP public • Assainissement : assainissement non collectif
Risques	• En dehors de la zone d'aléa inondation • Risque feu de forêt : moyen

Changement de destination autorisé : habitation, gîtes, chambres d'hôtes

Qualités	• Annexe d'un ancienne bastide • Toiture en tuiles rondes • Anciens vergers ?
Visibilité	Relativement importante depuis la route (accès à la propriété mis en valeur par un alignement végétal)
Observations	• Seule une partie des bâtiments est concernée par le changement de destination : voir ci-dessus • Le reste des bâtiments semble habité



Localisation : lieu dit Les Granges,
environ à 1 km au Nord du noyau villageois
Parcelle : AH 286

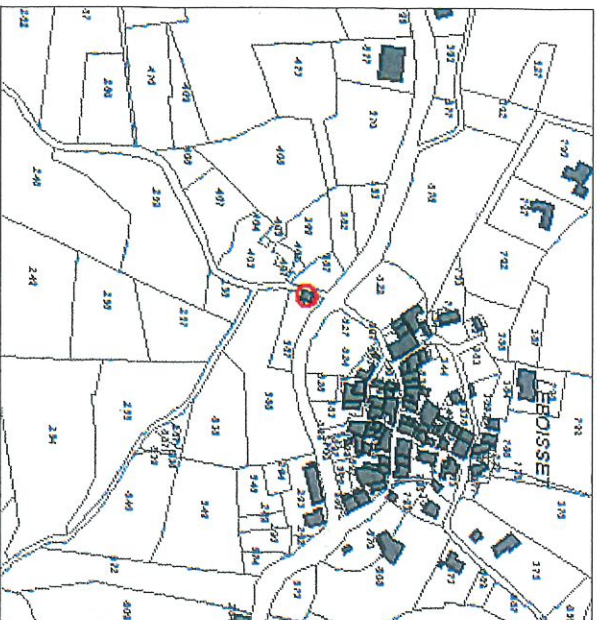


Réseaux	• Eau potable : desservi par le réseau AEP public • Assainissement : assainissement non collectif
Risques	• En dehors de la zone d'aléa inondation • Pas de risque feu de forêt

Changement de destination
autorisé : habitation, gîtes, chambres
d'hôtes

Qualités	• Au sein d'un ensemble bâti composé d'anciens mas • Toitures en tuiles rondes
Visibilité	Importante depuis la route (situation à proximité de celle-ci, distribution espacée des différents bâtiments entre eux les mettant en valeur)

Observations	• Seul un bâtiment est concerné • Le reste du cadre bâti semble déjà habité
--------------	---

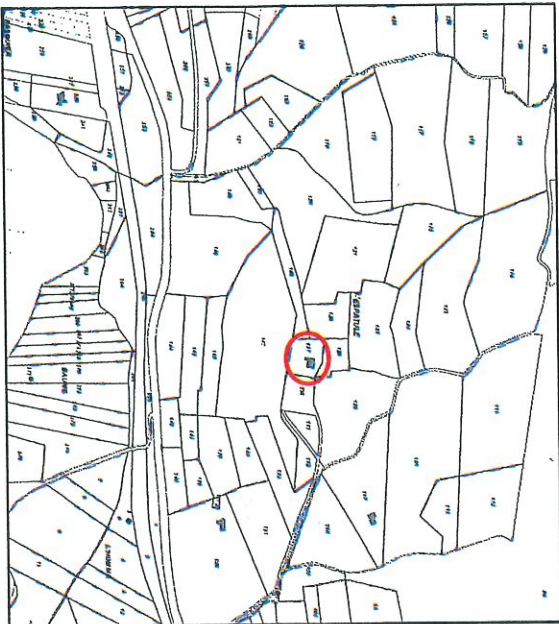
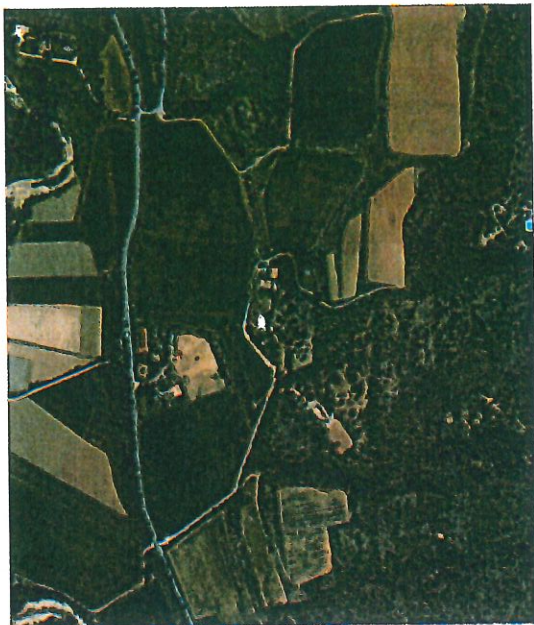


Localisation : Hameau du Boisset,
environ à 50 m au Sud-Est du cœur de hameau

Parcelles : AS 581



Réseaux	• Eau potable : non desservi par le réseau AEP public mais possibilité • Assainissement : ANC mais possibilité de raccord au réseau communal	Qualités	• Ancien cabanon en entrée Ouest du hameau du Boisset
Risques	• En dehors de la zone d'aléa inondation • Risque feu de forêt moyen	Visibilité	• Importante depuis la route (situation à proximité de celle-ci)
Changement de destination autorisé : habitation, gîte			

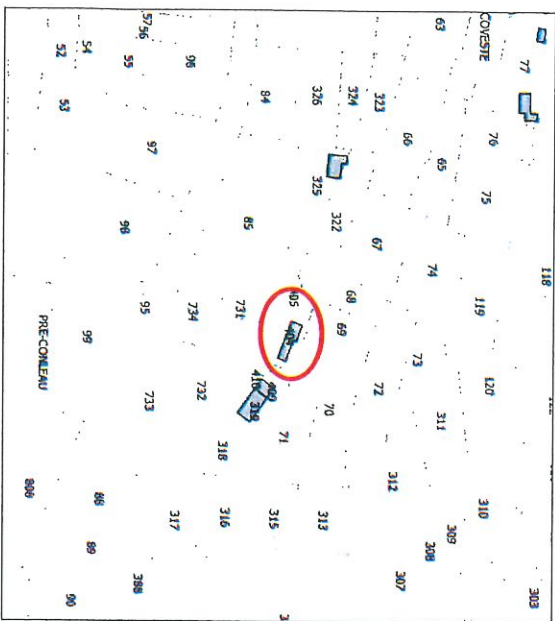
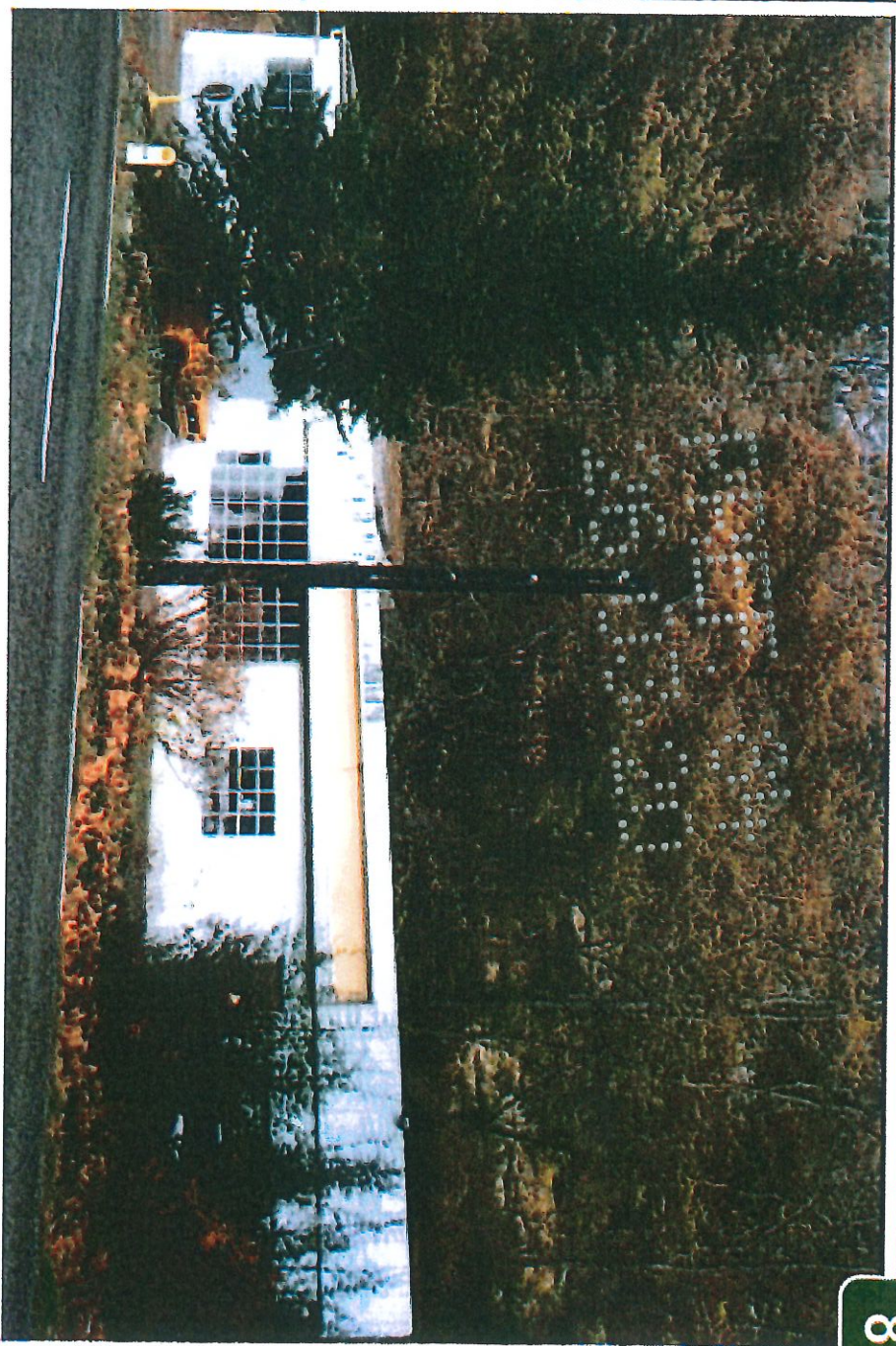


Localisation : lieu dit *Espatule*,
environ à 1 km au Nord-Est du hameau de la
Bégude
Parcelle : AN 127



Réseaux	• Eau potable : desservi par le réseau AEP public • Assainissement : assainissement non collectif • En dehors de la zone d'aléa inondation • En dehors de la zone d'aléa feu de forêt	
Risques		
Qualités	• Toiture en tuiles rondes • Murs en pierres sèches rénovés • Génioise à trois rangs sous toiture • Végétation entretenue	
Visibilité	Relativement faible (bâti entre champs et forêts, accès par un chemin)	
Observations	• Rénovation récente	

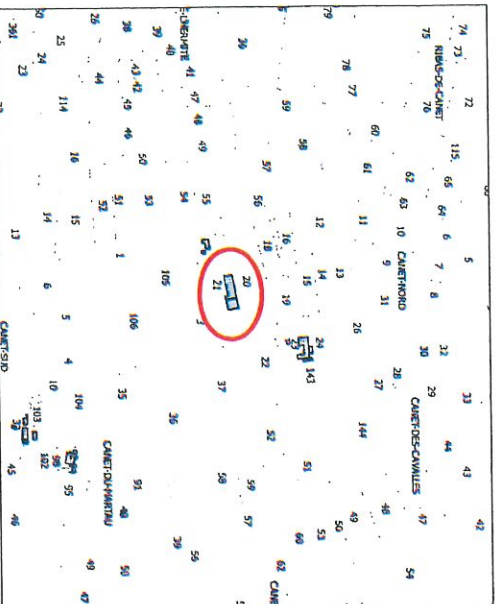
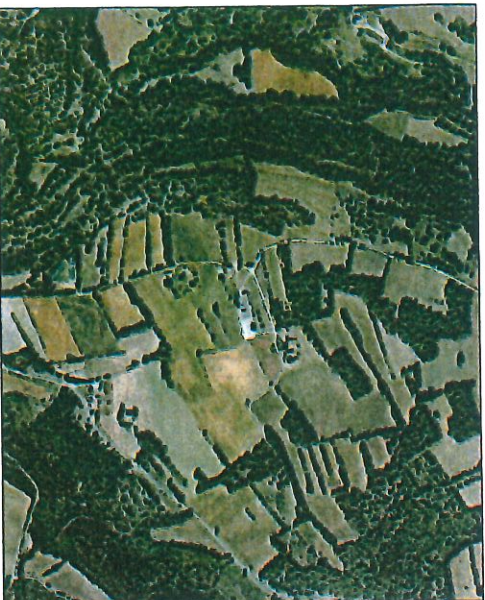
Changement de destination
autorisé : habitation, gîtes, chambres
d'hôtes



Localisation : Clot Saint Andrieu
Parcelle : AY 404

Réseaux	• Eau potable : desservi par le réseau AEP public • Assainissement : assainissement collectif
Risques	• En dehors de la zone d'aléa inondation • Zone d'aléa feu de forêt moyen

Changement de destination Autorisé :
commerces et activités de service

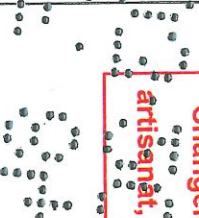


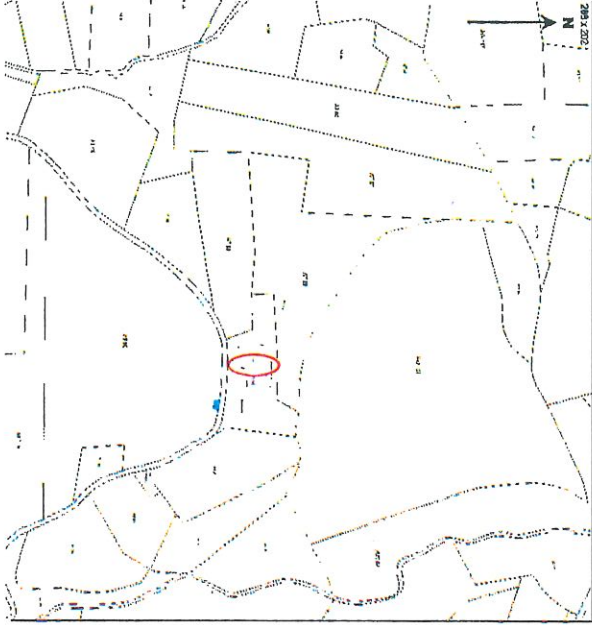
Localisation : Cannet des Cavailles

Parcelles : AC 20, AC21

Réseaux	Risques
• Eau potable : desservi par le réseau AEP public • Assainissement : assainissement non collectif	• En dehors de la zone d'aléa inondation • En dehors de la zone d'aléa feu de forêt

Changement de destination :
artisanat, équipement d'intérêt collectif





Localisation : lieu dit Gros Jas, environ à 1,5 km
au Sud du noyau villageois
Parcelle : AT 90



Réseaux	• Eau potable : desservi par le réseau AEP public • Assainissement : assainissement non collectif
Risques	• En dehors de la zone d'aléa inondation • Risque feu de forêt très fort

Changement de destination
autorisé : habitation, gîtes, chambres
d'hôtes, artisanat

Qualités	• Au sein d'un bâti compact et peu élevé constituant un corps de ferme • Toiture en tuiles rondes • Gênoise à trois rangs sous toiture
Visibilité	Relativement faible (bâti en surplomb de l'A D 900 entre champs et bosquets, accès par une route communale peu passante)
Observations	• Seule une partie du bâtiment est concernée par le changement de destination