

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;

Il s'agit d'une zone naturelle dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

Elle comprend :

- **des secteurs AS** : secteurs où l'activité agricole traditionnelle maintient le caractère patrimonial naturel; ils correspondent aux réseaux biologiques des milieux humides.

L'activité agricole et les occupations du sol sont limitées pour des considérations environnementales.

- **des secteurs Aco** : qui correspondent aux réseaux biologiques des milieux forestiers qui présente un caractère patrimonial lié à l'activité agricole où les occupations du sol sont limitées pour des considérations environnementales. L'activité agricole et les occupations du sol sont limitées pour des considérations environnementales.

Risques naturels :

Pour connaître la nature et les périmètres des risques naturels présents sur la commune, se reporter aux informations contenues dans la carte d'aléas annexée au présent document. Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs affectés par des aléas forts et moyens, seules sont admises les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les secteurs affectés par des aléas faibles, les constructions et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'application des règles énoncées dans les « Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible » rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Protection des captages

Le territoire de la commune est entièrement couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de GEMENS. Pour connaître les prescriptions particulières consulter le rapport de l'hydrogéologue agréé situé dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

Sont admises :

1- les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003) directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, la surface sera limitée à 160 m² de SHON ;

3 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités agricoles d'agrotourisme sont autorisées dans les bâtiments existants, qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, en pisé ou galets roulés qui présentent 3 murs au moins)

4 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

5 - les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc.) sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site ;

6 - les reconstructions des bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement.

7 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.

Dans les secteurs As

Au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'urbanisme, pour protéger le site pour des raisons écologiques (libre circulation de la faune), seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone de type hangar ou abris en bois pour animaux parqués (ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 50 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum), et sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- Les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune.

Dans les secteurs Aco

Au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'urbanisme, pour protéger le site pour des raisons écologiques (libre circulation de la faune), seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A à condition :

- que cette implantation soit trop contraignante dans la zone A (éloignement des réseaux et voiries, acquisition du foncier etc...);
- que l'implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elle garantisse la libre circulation de la faune;

- que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques etc...),
- que les constructions et installations produisent peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour etc..) ;
- que les exhaussements et les affouillements du sol soient strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée (gestion de l'eau de pluie, utilisation de source, eau chaude solaire etc...)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à usage privée d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie. Le propriétaire doit prouver le débit et la potabilité de la source par l'intermédiaire

d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions. »

L'alimentation sera également possible grâce à des puits ou des forages suivant les réglementations en vigueur.

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

1 - Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, la mise en place d'un dispositif individuel, qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental est obligatoire. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale des tènements doit être de 1000 m² chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($L = H$).

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 5 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul dans la limite de 1 m de large.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone de type hangar ou abris en bois pour animaux parqués peuvent être implantés sur limite séparative.

Article A 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Le regroupement des constructions (logements, bâtiments d'exploitation, annexes) est recommandé.

Dans le cas d'extension d'exploitation, le regroupement des constructions à proximité des bâtiments existants est recommandé.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m au faitage, 8 m à l'égout.

La hauteur des bâtiments à usage agricoles ne doit pas excéder 13 m au faitage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les éléments techniques de superstructures liées et nécessaires aux exploitations agricoles comme les silos, cheminées, pylônes, éoliennes ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum (sauf pour les abris pour animaux autorisés à l'article A 2), et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, et si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 15% ou supérieures à 80%;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur limite séparative où elles sont interdites)
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si, pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;
-

Les éléments translucides et les capteurs solaires ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Dispositions particulières complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les affouillements et exhaussements autorisés à l'article A 2 sont supérieurs à 1,50 m, ou si les terrassements et remblais sont importants;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les clôtures ne sont pas de type agricole;
- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50;
- si la hauteur des portails dépasse 2,50 m;
- si les matériaux employés sont de type film ou de toile.
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaire pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Article A 13 - Espaces libres, plantations

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le C.O.S. résulte de l'application des articles A 1 à A 13.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.