

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractères de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinées à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Dans la zone A, certains bâtiments agricoles identifiés au PLU peuvent, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

La zone A comprend :

- un secteur Aa destiné à conforter une activité de culture et de transformation des cannes de Provence ;
- un secteur Ap correspondant au secteur agricole sensible sur le plan paysager.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1. Règles générales (hors secteurs Aa et Ap)

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de sièges d'exploitation et de regroupement des constructions :
  - Les bâtiments techniques et d'exploitation ;
  - Les constructions à usage d'habitation dont la SHON maximale autorisée est de 300 m<sup>2</sup>, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment d'exploitation ;
  - La transformation, l'extension ou le changement de destination, s'il est nécessaire à l'activité agricole, des constructions à usage d'habitation existantes ;
  - Les piscines non couvertes et locaux annexes à l'habitation sous réserve qu'ils soient réalisés à proximité de la construction d'habitation ;
  - Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activités de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient aménagées dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
  - Les installations classées directement liées à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à l'activité agricole ;
- Les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

#### 2.2. En secteur Aa

Les bâtiments d'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits issus de l'exploitation.

#### 2.3. En secteur Ap

Uniquement les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

#### 2.4. Le bâti patrimonial en zone agricole

Conformément à l'article R.123-12 2 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent faire apparaître « dans les zones A, les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

A ce titre, le PLU identifie 5 bâtiments remarquables en zone agricole, qui sont par ailleurs spécifiquement identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- La bastide de Portonfus ;
- Le château de Trémouriès ;
- Le château Saint Maur ;
- Le château des Garcinières ;
- Le domaine de la Giscle.

## **SECTION II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. ;
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie – convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation – soit assurée ;
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1. Eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations doivent être alimentées par captage ou forage, à condition que la potabilité de l'eau, son débit minimal et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés.

#### **4.2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées vers un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des eaux résiduaires, celles-ci peuvent être soumises à un traitement particulier avant rejet.

L'évacuation des eaux et matières usées dans des fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

##### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, il sera réalisé des aménagements nécessaires pour faciliter l'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4.3. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV, etc.) doivent être le plus discret possible en étant soit enterrés, soit incorporés aux constructions et aménagements.

### ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Sauf marges spéciales de recul portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 m de l'axe de la RD98, de la RD559, de la RD98a et du carrefour de la Foux en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation ;
- 25 m de l'axe de ces mêmes voies pour les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation ;
- 15 m de l'axe de la RD61 et de la déviation de la RD558 ;
- 5 m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas où l'emprise ne être définie, le recul ne peut être inférieur à 10 m de l'axe de ces mêmes voies.

Toutefois, dans le secteur Aa, les constructions doivent être implantées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD 98.

6.2. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

### ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPRATIVES

7.1. Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique ;
- pour les ouvrages et équipements publics ou nécessaires aux services publics.

### ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone A et le secteur Ap :

Non réglementé.

Dans le secteur Aa :

L'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder 1 500 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant, excavé ou remblayé jusqu'à l'égout des couvertures.
- Lorsque le sol est en pente, la hauteur maximale de la construction doit respecter la hauteur absolue définie par un pln parallèle au sol naturel, excavé ou remblayé.

### 10.2. Hauteur absolue

#### **Dans la zone , excepté le secteur Aa :**

##### a) Les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les aménagements de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa ci-dessus ; la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.

##### b) Les bâtiments d'exploitation

La hauteur des bâtiments d'exploitation ne peut excéder 9 m.

#### **Dans le secteur Aa :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies à l'alinéa 10.1 ci-dessus ne peut excéder 4 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### 11.2. Couverture et pente de toit

Les matériaux de couverture doivent être d'une couleur conforme aux indications contenues dans le nuancier consultable en mairie.

#### **En outre, dans le secteur Aa :**

- Les corps du bâtiment seront couverts par des toitures à deux pans minimum. Les toitures à un pan ne sont autorisés qu'à la condition que son faîtage soit situé, au maximum, au niveau de l'égout du toit du reste du bâtiment.
- Leur pente sera comprise entre 27% et 35 %.
- Les couvertures seront d'aspect tuile rondes « canal » ou assimilées, de couleur terre cuite et non vernissées.
- La création de puits de lumière est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, sous réserve de ne pas générer de rupture de pente et de ne pas nuire, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale et paysagère du projet.

### 11.3. Revêtements - Façades

Les façades doivent avoir été étudiées avec l'architecte consultant de la commune, notamment en ce qui concerne les matériaux de revêtement, les couleurs, les ouvertures, les menuiseries. Les teintes des revêtements doivent être choisies sur le nuancier des couleurs annexé consultable en mairie.

Les imitations de matériaux (faux pans de bois et fausses briques) ainsi que l'emploi de matériaux préfabriqués ou destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux, plâtre, briques creuses, agglomérés, tôle ondulée) sont interdits.

#### **En outre, dans le secteur Aa :**

- Les façades seront :
  - . soit enduites frottées fin ou lissées. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.) ;
  - . soit en bardage de couleurs mates et neutres, de tonalité moyenne ou sombre.

Les façades seront rythmées par des couleurs et teintes, se rapprochant des teintes traditionnelles.

- Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits.
- Les teintes devront se rapprocher du nuancier annexé au PLU.

### 11.4. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être peintes suivant le nuancier de couleurs annexé, consultable en mairie.

**En outre, dans le secteur Aa :**

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur : pour les constructions neuves, ils doivent être intégrés à la maçonnerie. Les coulisses seront de la même couleur que la menuiserie.

**11.5. Enseignes**

Les projets d'enseignes et de panneaux publicitaires devront faire l'objet d'une autorisation du Maire au vu d'un dossier présentant le sujet, le graphique, l'implantation, la couleur, les matériaux et les dimensions respectant le règlement communal en date du 6 juin 1994. Tous panneaux et enseignes publicitaires sur les toitures sont interdits.

**11.6. Les antennes de télévision, les antennes paraboliques, les éléments techniques de climatisation et les panneaux solaires**

Ils seront disposés de telle manière qu'ils ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Les paraboles seront translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants de sorte que l'impact visuel soit minimal.

**En outre, dans le secteur Aa, les citernes seront intégrées au bâtiment.**

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

12.1. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement ou de garage par logement ;
- dans le secteur Aa, une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

es espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Dispositions particulières au secteur Aa :**

- Le projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.
- Des haies ou dispositifs végétaux similaires doivent être plantés en accompagnement des bâtiments de façon à garantir l'insertion du bâtiment depuis la RD 98. Les espaces à végétaliser figurés sur les documents graphiques seront obligatoirement plantés.
- L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès utilisant des matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales seront privilégiés.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 5 emplacements. Les aménagements et revêtements devront être poreux.
- Les plantations seront composées d'essences régionales et diversifiées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Les implantation et les volumes des constructions et aménagements autorisés découlent de l'application des articles A 6 à A 7 et A 10.