

CHAPITRE I

ZONE A

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) :

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.
La zone agricole recouvre les espaces encore en activités, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. Elle couvre la plaine viticole, les domaines et exploitations du Nord de la commune.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **Ap** : secteur à forte valeur paysagère, et de protection des abords de la RDN 7 et de la RD 555.
- **Ae** : secteur d'extension de la zone agricole où ne sont permis que les bâtiments techniques à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole.
- **As** : secteur spécifique à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à l'activité touristique du domaine de Font du Broc. **Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°7 vis-à-vis de laquelle toutes constructions nouvelles, aménagements et occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles.**

Prise en compte des risques naturels :

La zone est concernée par un plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés (notamment articles 1, 2, 10, 11 et 13).

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

ARTICLE 1 - A -

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toutes les constructions, aménagements et occupation ou utilisation du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article 2-A.
- Les constructions de toute nature dans la zone non aedificandi délimitée au plan de zonage.
- Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole.
- L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- Dans le sous-secteur As, les héliports sont interdits.

ARTICLE 2 - A -

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe 1 du présent règlement) :

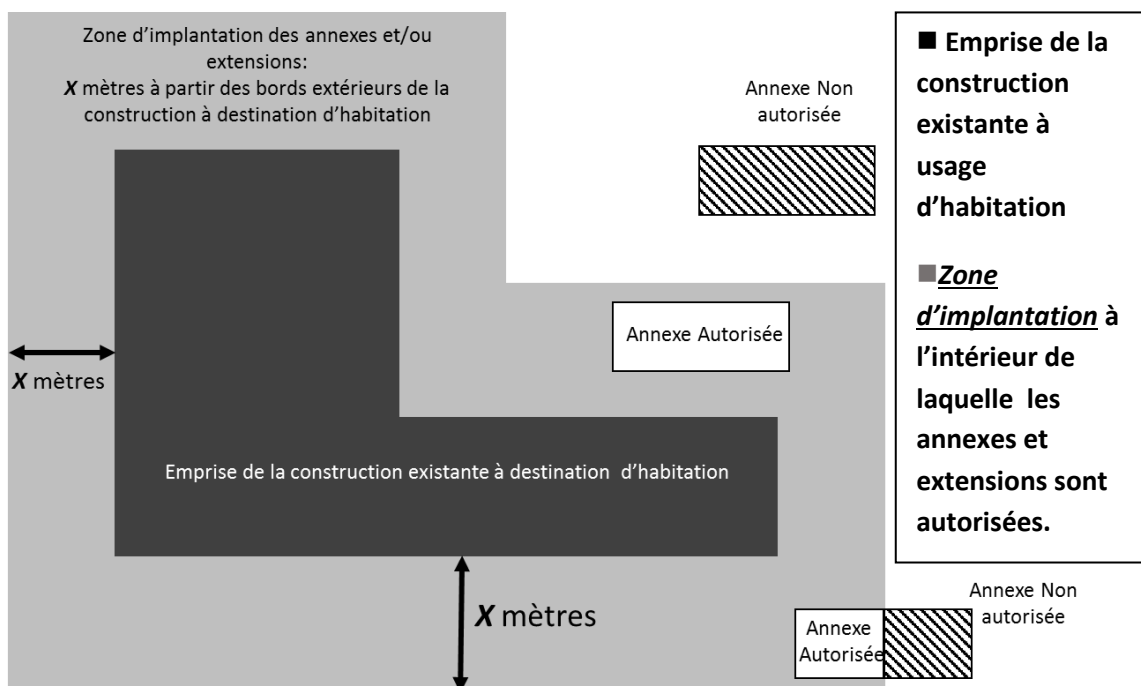
En zone A et secteurs Ae et As mais hors secteur Ap:

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, hors secteur Ap.
Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

En zone A et secteur As mais hors secteurs Ae et Ap :

- Les constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² de S.P. ainsi qu'une piscine couverte ou non et ses annexes (pool-house et local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m²), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction.
Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontré.

Les constructions annexes complémentaires au bâtiment d'habitation devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30** mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;



- Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- ✓ L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- ✓ L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique, à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontré.

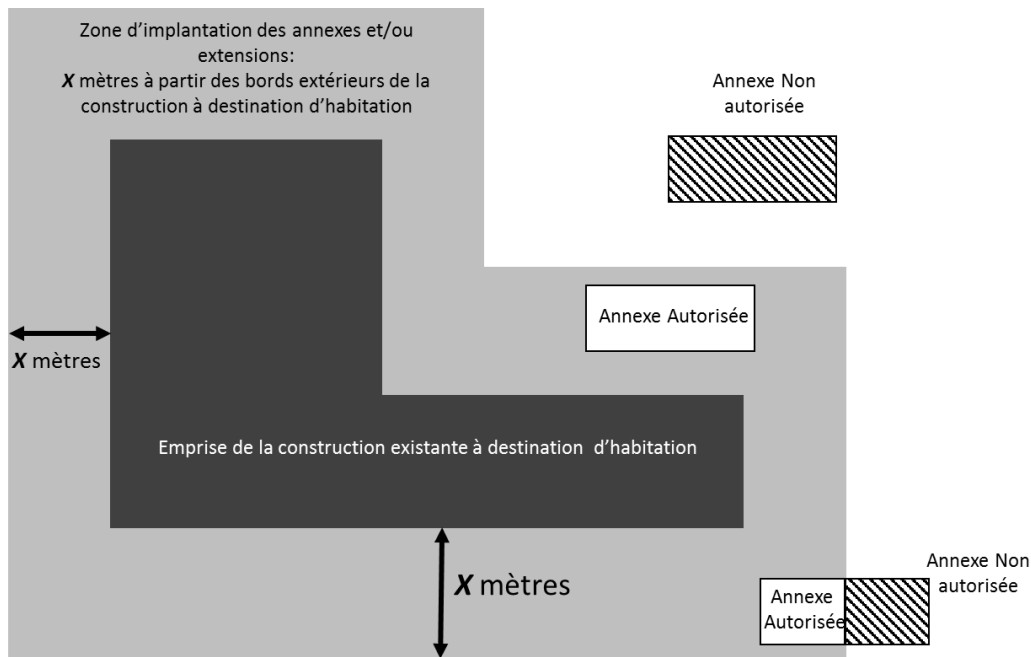
2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en zone A et les secteurs Ae, Ap et As :

- Les installations, constructions et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement, de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

3. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L 151-19, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.

4. Dans l'ensemble de la zone A hors secteurs Ae, Ap : sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaire à une exploitation agricole (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation **existantes aux conditions cumulatives suivantes :**
 - ✓ Qu'elle représente une surface de plancher initiale de 70 m²,
 - ✓ D'être limitée à 30 % de l'existant sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher (construction initiale et extension comprise)
- Les annexes (garage, pool house, piscines...etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale de 70 m², sont autorisés **en extension ou séparées aux conditions cumulatives suivantes :**
 - ✓ Dans la limite de **60 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière. N'entre pas dans ce calcul le bassin des piscines),
 - ✓ Elles devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30** mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension ;



- ✓ Elles devront présenter une hauteur maximale de 3.50 m au faîtage.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté.

5. Dans le secteur As, à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers et d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 et sous réserve de ne pas compromettre la ressource en eau de la commune, sont également autorisés :

- les constructions et affectation du sol destinées à l'hébergement touristique et toutes les activités qui leurs sont complémentaires, notamment la restauration ;
- les constructions à usage d'habitation en complément et en lien avec les activités autorisées à condition que la surface affectée à l'habitation soit proportionnelle et cohérente par rapport au besoin de l'activité autorisée ;
- le changement de destination des bâtiments existants vers les vocations autorisées dans le secteur ;

L'ensemble des constructions et changements de destinations à vocation d'hébergement touristique ou liée à l'activité touristique doivent être réalisés sous forme d'une unique opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - A - ACCES ET VOIRIE

1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2 - Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

4 - Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 555 et sa déviation, les RD 10, 57, la RD 1555 et la RDN 7.

ARTICLE 4 - A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction (comprenant l'extension des constructions existantes) ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur à l'exception des parcelles situées dans les périmètres de protection rapprochés des ressources en eau potable

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Dans le secteur As, tout projet à vocation touristique réalisé dans le secteur en compatibilité avec l'OAP n°7, doit être précédé d'une étude d'impact sur la ressource en eau. Tout projet touristique réalisé dans le secteur devra par ailleurs être raccordé au réseau du Canal de Provence dès que celui-ci sera disponible au niveau de la route Ste Roseline, ou de la RD555, dans un rayon de moins de 1,5km du projet, sous réserve de la faisabilité technique et juridique de ce raccordement.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux pluviales :

2.1.1 - Les pétitionnaires doivent se conformer à l'orientation n°4, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du Plan Local d'Urbanisme) relative à la gestion du pluvial à la parcelle applicable sur tout le territoire.

2.1.2 - Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.1.3 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.1.4 - Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Ville, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.1.5 – Dans le sous-secteur As, les bassins de rétention devront être équipés d'un système de débit de fuite permettant la vidange des bassins.

2.2 - Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2.2.3 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2.4 Dans le sous-secteur As, dans le cadre de la réalisation d'un projet touristique, une station d'épuration des eaux grises autonome devra être réalisée pour permettre la réutilisation de celles-ci dans le projet, sous réserve des réglementations en vigueur.

3 - Électricité et téléphone

3.1 - Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

3.2 - Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

3.3 –Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits

ARTICLE 5 - A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :
 - d'au moins 100 mètres de l'axe de l'autoroute A8
 - d'au moins 100 mètres de l'axe de la RD 555
 - d'au moins 75 mètres de l'axe de la RDN 7
 - d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.
 - d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'extension de constructions à destination d'habitation existantes visées à l'article 2-A.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

A moins que les travaux projetés ne concernent un bâtiment jouxtant la limite séparative et existant, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, aucune construction autre que celle nécessitée par la proximité immédiate du cours d'eau ne peut être implantée à moins de 15 mètres des berges de l'Argens et de l'Aille.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article s'entendent sous réserve d'application des dispositions de l'article 2-A §1 et 4 du présent règlement relatifs à la zone d'implantation des annexes.

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

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant une existence légale. Si pour des raisons techniques, économiques ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les autres constructions du siège d'exploitation.

Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.

Les dispositions de cet article s'entendent sous réserve d'application des dispositions de l'article 2-A §1 et 4 du présent règlement relatifs à la zone d'implantation des annexes.

ARTICLE 9 - A - EMPRISE AU SOL

Non réglementée en zone A et secteur Ae et Ap.

Sous réserve d'application des dispositions de l'article 2 – A, relatives aux constructions, extensions et annexes autorisées.

Dans **le secteur As**, l'emprise au sol des constructions, dont les modalités de calcul sont définies dans l'OAP n°7 du PLU, n'excèdera pas :

- pour le bâti : 6 863 m² ;
- pour les piscines extérieures : 600 m² ;
- pour les bassins et fontaines : 550 m² ;
- pour les pergolas couvertes : 200 m² ;
- pour les terrasses non couvertes : 500 m².

La surface de plancher des constructions, hors surface de plancher à vocation agricole ou liée à l'activité agricole, n'excèdera pas 11 000 m².

ARTICLE 10 - A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement.

La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres

La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans **le secteur As** :

- Les constructions devront respecter les hauteurs maximales définies dans l'OAP n°7 du PLU.

Dispositions particulières :

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée au minimum de 0,20 m, telle que définie au PPR Inondation approuvé.

Cette règle ne s'applique pas à une cave coopérative et ses annexes, ainsi qu'aux bâtiments d'exploitations si il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, n'excède pas 10 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U.

ARTICLE 11 - A - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L151-19 les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe 6 du règlement.

Les couleurs des façades doivent être choisies sur la base des nuanciers de la ville, disponible en mairie.

2 – Dispositions particulières :

2.1 – Pour les constructions à destination agricole :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit,

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

2.2 - Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

2.3 – Façades

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

Dans le sous-secteur As, les couleurs de façades seront choisies sur la base du nuancier de la ville, disponible en mairie.

2.4 – Procédés utilisant des énergies renouvelables

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

2.5 – Clôtures et portails :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

Les murs pleins et les murs de soubassement doivent présenter des ouvertures permettant les écoulements d'eau au niveau du terrain naturel (barbacanes).

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou d'entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Les clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,50 mètres maximum au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Par dérogation, la hauteur des portails des domaines viticoles n'est pas réglementée.

Les clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci ne pourront dépasser 2 mètres mesurés côté aval et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

Les dispositions applicables aux façades s'appliquent également aux murs bahut et aux murs de soutènement, ainsi qu'aux ferronneries de clôtures.

Toutefois, lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils peuvent être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier.

ARTICLE 12 - A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 - A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

Certaines espèces végétales devront être favorisées. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement (annexe 7).

Haie anti-dérive

Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant une habitation ou un Établissement Recevant du Public (ERP) sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'habitation ou l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérives de pulvérisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - A - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».