

ZONE A - AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone équipée ou non, recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole.

Elle contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles.

Elle est concernée par :

- le risque inondation de la Riaille et des ruisseaux d'Argentière et du Rastelet.
- Le risque inondation du Tolobre et de l'Hérein couvert par le PPRi du LEZ.
- ~~la servitude relative aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques (PT3)~~
- ~~la servitude concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (I1)~~
- ~~la servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)~~
- la zone non aedificandi de 100 mètres à partir de la station d'épuration actuelle et de celle projetée

Elle comprend le secteur :

- **Ap**, de protection paysagère dans les secteurs d'approche du centre historique afin de garantir la préservation des cônes de vue au niveau des principales entrées de village.

~~Ai1 (aléa fort) Ai2 (aléa moyen) et Ai4 (aléa faible), soumis au risque inondation.~~

~~Et les sous secteurs Api1 - Api4~~

Elle comprend également des constructions d'origine agricole, identifiées par une étoile de couleur rouge sur les documents graphiques, pour lesquelles il est admis un changement de destination en vue de l'habitat

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRi du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre.

Pour la prise en compte du risque inondation dans les secteurs non couverts par un PPRi il convient de se conformer à l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à :
 - l'habitat et ses annexes autres que ceux liés à l'exploitation agricole
 - l'hébergement hôtelier
 - la fonction de bureaux
 - la fonction de commerce
 - l'artisanat
 - l'industrie,
- conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning.

Dans le secteur **Ap** ~~ainsi que les sous secteurs Api1 et Api4~~, sont interdites toutes utilisations ou occupations du sol

~~Dans les secteurs Ai1 : toute nouvelle construction est interdite, seules sont autorisées les extensions inférieures ou égales à 20 m² au dessus de la crue de référence et aux conditions particulières définies à l'article UB2.~~

~~Dans les secteurs Ai2 - Ai4 sont interdits tout aménagement, extension ou construction non mentionnés à~~

l'article A2

Pour les terrains soumis au risque d'inondation des bassins versants de l'AYGUES, il est obligatoire de se référer au règlement du PPRI figurant en annexe du dossier de PLU

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à usage agricole liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris, piscines...) pour les exploitants ou leurs salariés, justifiés par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée sur le lieu d'activité, sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement par un traitement paysager approprié et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.
- Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole, à savoir :
 - les locaux de vente des produits de l'exploitation
 - les équipements d'accueil touristique (ferme auberge, chambre d'hôte, gîte rural et camping à la ferme)sous condition qu'elles trouvent leur place en priorité dans les bâtiments existants et qu'un lien direct entre le projet et l'activité agricole soit démontré.

Ces possibilités doivent permettre à l'exploitant agricole de s'adapter à l'évolution technique, économique et législative de son activité agricole. Elles peuvent être autorisées, à condition que soit respecté le caractère agricole de la zone et qu'elles ne le remettent pas en cause. Elles ne peuvent être autorisées que dans le respect du principe de gestion économe de l'espace qui impose de stopper le mitage de la zone.

L'ensemble de ces constructions et installations doit former un ensemble bâti cohérent et regroupé. Leur implantation justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels, devra être adaptée et respectueuse de leur bonne intégration dans le site.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone agricole se justifie par des impératifs techniques de fonctionnement du service, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler ainsi que pour assurer leur bonne intégration au site.
- L'aménagement des constructions existantes (habitation et remises dès lors qu'il n'y a pas création de nouveau logement et de changement de destination).

Par ailleurs, les constructions repérées par une étoile rouge sur les documents graphiques, peuvent :

- faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat,
- faire l'objet d'un aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU.

~~Dans le secteur Ai1, sont uniquement autorisées dans la limite de 20 m² SHON et au dessus de la crue de référence,~~

- ~~• L'aménagement, l'extension et la création de hangars liés et nécessaires à l'exploitation agricole limitée;~~
- ~~• l'aménagement et l'extension des constructions existantes (limitée à 20m² SHON) qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, entrepôts commerciaux, bureaux, ...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au dessus de la cote de référence;~~
- ~~• Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz,~~

eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au dessus de la cote de référence.

- Les constructions annexes des habitations pour les exploitants ou leurs salariés, telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Dans le secteur Ai2, outre les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Ai1, sont également autorisés :

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole est possible à l'exception des habitations et des bâtiments d'élevage, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrains moins exposés au risque que celui faisant l'objet de la demande; tout plancher sera situé au moins à 1 mètre au dessus du terrain naturel et la construction devra comprendre un plancher d'au moins 20 m² situé au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur,

Dans le secteur Ai4, outre les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Ai1, sont également autorisés au dessus de la cote de référence:

- l'aménagement, l'extension et la création construction à usage de logement de l'exploitant s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrains moins exposés au risque que celui faisant l'objet de la demande; à condition que les planchers habitables créés soient situés au dessus de la cote de référence. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette (SHON) de la construction originelle.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante. En cas d'impossibilité avérée, de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familiale) auprès de l'autorité sanitaire.

Défense incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée :

- Soit par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 300 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.
- Soit par une réserve d'eau publique de 120 m³, à condition qu'elle soit située à moins de 100 mètres des bâtiments.

Assainissement des eaux usées :

- En l'absence du réseau public d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes aux exigences de la santé publique et de l'environnement.
- Ce dispositif autonome d'assainissement aura une filière et disposera de caractéristiques définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 13 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

A défaut de raccordement au réseau public d'assainissement collectif, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire et la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (sans adaptation), en matière de desserte en eau potable, collecte et gestion des eaux pluviales.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 en raison des dispositions de la loi Barnier sur l'aménagement des entrées de ville,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la **SHOB surface de plancher** du bâtiment existant

Le long des cours d'eau Le Tolobre et L'Herein, sur les terrains soumis ou pas au risque inondation, les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 30 mètres des berges.

Le long des autres cours d'eau [ruisseaux, valats, fossés] cette distance est réduite à 20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension limitée à 10% d'une construction existante à la date d'approbation du PLU à conditions :

- d'être réalisée parallèlement au cours d'eau et de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction
- de préserver l'environnement paysager du cours d'eau et sa ripisylve.

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

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à au moins 4 mètres des limites séparatives

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement autonome sans adaptation.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, en tous points de la construction est limitée à 9 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- pour les équipements de superstructure indispensables au fonctionnement des installations.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site, et seront limités au strict nécessaire.

~~Dans les secteurs Ai1 - Ai2 - Ai4 les constructions seront parallèles au cours d'eau.~~

2 - Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Il s'agit de permettre les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Les constructions seront de formes simples, de volumes et de proportions harmonieuses, réalisées avec des matériaux dont la matière, l'aspect et la couleur doivent être d'intégration avec l'environnement.

Pour les hangars agricoles, les matériaux utilisés pour la réalisation des murs, de la couverture, des menuiseries et des fermetures, devront être de couleur harmonieuse et d'intégration avec l'environnement.

3 - Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon lissée, talochée ou grattée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement.

4 - la zone agricole comporte des constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural pour lesquelles il est autorisé un changement de destination. Elles sont repérées par une étoile rouge sur le document graphique.

Les travaux d'aménagement des volumes existants doivent contribuer à préserver le caractère d'origine de la construction avec l'emploi de matériaux traditionnels pour les maçonneries, menuiseries et aménagements extérieurs. Le projet de réhabilitation doit permettre de conserver la conception d'un ensemble architectural cohérent formant un « tout » homogène. Les bases de l'architecture locale devront être respectées.

La structure de la construction doit être préservée lors des aménagements et plus particulièrement lors de la modification ou création d'ouvertures qui sont traditionnellement de petites dimensions et principalement localisée en façade Sud. Si les ouvertures nouvelles sont autorisées cependant les surfaces pleines devront dominer très nettement. Par ailleurs, les menuiseries en matière plastique blanche et en aluminium sont proscrites, seules les menuiseries en bois sont autorisées

Les matériaux et leur couleur seront choisis avec l'impératif d'une intégration par rapport à l'existant et l'environnement rural. Les textures trop réfléchissantes sont à proscrire ainsi que les couleurs blanches, claires ou «fluorescentes».

Les couvertures seront réalisées en tuiles rondes, grand module, de couleur paille vieilles de terre cuite de couleur paille vieillie,

Les bâtiments pourront être enduits, dans ce cas, le recours aux enduits de mortier de sable et de chaux sont obligatoires. On privilégiera les tons traditionnellement répandus localement, de finition lissée, talochée ou grattée. Le jointage des moellons de pierre sera réalisé avec un mortier au sable et de chaux de même couleur que la pierre.

Les aménagements extérieurs devront être réalisés de façon simple avec l'emploi de matériaux locaux traditionnellement utilisés dans la construction rurale. Afin de conserver l'intégration de la construction dans son environnement, il est possible de procéder à la construction de murets en pierres sèches.

Le revêtement des sols extérieurs devra rester dans les traditions provençales, à savoir :

- des dalles de pierres, également appelées « les bards ».
- un revêtement argilo-calcaire de type terre cuite.
- des pierres naturelles.
- une « prairie rustique »

5 - Clôtures

Elles devront être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne. Des éléments de maçonnerie sont admis sous condition d'être limités à la réalisation des supports et portails et l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux.

Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles.

~~Dans les secteurs Ai1 – Ai2 – Ai4 la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%~~

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.
La surface d'une aire de stationnement est fixée à 25 m² y compris les accès.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés.
Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées en considération de leur état sanitaire.
Elle comprend des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
Les conditions de constructibilité sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.