

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE :

- Cette zone comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.
- Elle comprend sept secteurs :
 - Le secteur Ar1 soumis à un risque de mouvement de terrain de type "affaissement fort".
 - Le secteur Ar2 soumis à un risque de mouvement de terrain de type "affaissement modéré".
 - Le secteur Ar3 soumis à un risque de mouvement de terrain de type "glissement".
 - Le secteur Ar4 soumis à un risque de mouvement de terrain de type "tassement différentiel".
 - Le secteur Af inconstructible soumis à risque incendie.
 - Le secteur Afr1 inconstructible soumis à risque incendie et à un risque de mouvement de terrain de type "affaissement fort".
 - Le secteur Afr3 inconstructible soumis à risque incendie et à un risque de mouvement de terrain de type "glissement".

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2. L'extraction de terre y est strictement interdite.
- En secteurs Af, Afr1 et Afr3, toutes les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SEULES PEUVENT ÊTRE AUTORISÉES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS SELON L'UNE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES SUIVANTES (VOIR CRITÈRES EN ANNEXE N°1 AU RÈGLEMENT) :

- A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
 - les bâtiments techniques ;
 - les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La superficie hors œuvre brute maximale autorisée est de 260 m², dont 200 m² de superficie hors œuvre nette maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
 - l'aménagement de bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - les installations classées.
- A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole :
 - les affouillements et exhaussements de sol.
- A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
 - les installations et ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

- A condition qu'ils aient fait l'objet d'un emplacement réservé :
 - les équipements publics.
- Les éléments du patrimoine architectural de la commune identifiés aux documents graphiques sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial les bâtiments agricoles identifiés aux annexes du présent règlement et repérés aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Les piscines et leurs annexes.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Pour les terrains situés à proximité de la canalisation de transport de Gaz Naturel faisant l'objet de la Servitude d'Utilité Publique I3 (cf. titre 1 du règlement, documents graphiques et annexes générales) :
 - Tous travaux, installations et constructions doivent faire l'objet d'une demande de renseignements auprès de l'exploitant.
 - Aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande de terrain d'au moins 5 mètres de largeur à gauche et 6 mètres à droite en fonction des parcelles dans le sens Bouc Bel Air / Saint Cézaire.
 - Les Établissements Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et les installations nucléaires de base ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des Premiers Effets Létaux (PEL), soit une bande de 150 mètres de part et d'autre de la canalisation visée ;
 - Les Établissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des Effets Létaux Significatifs (ELS) soit dans une bande de 105 mètres de part et d'autre de la canalisation visée.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.

VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée 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 des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

EAU

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. Une analyse de l'eau doit être effectuée par un laboratoire agréé afin de vérifier la potabilité de l'eau.

ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES ET EAUX VANNES

- En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome respectant les règles de l'art et la conformité à l'arrêté ministériel fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs figurant dans les annexes sanitaires.
- Cet assainissement non collectif sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol et de la filière à mettre en place sur le terrain (cf. annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.
- Pour les piscines, les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées compte tenu de leur charge organique.

EAUX PLUVIALES

- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings) doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau public pluvial, tous les rejets d'eau pluviale sont interdits sur la voirie publique.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Pour les piscines, les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales. Elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment.

RÉSEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION

- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A 2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.
- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
 - 25 m par rapport à l'axe de la RD 22.
 - 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Toutefois des implantations différentes sont admises :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - dans le cas de restauration de bâtiments existants à la date de publication du présent document.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à :
 - au moins 4 mètres des limites séparatives ;
 - au moins un mètre du canal ;
 - au moins 20 mètres des berges de l'Argens ;
 - au moins 10 mètres des berges du Vallon de Robernier et de ses affluents.
- Toutefois sont autorisées :
 - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
 - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance d'implantation maximale de 30 mètres entre la maison d'habitation et les bâtiments d'exploitations existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou topographiques dûment démontrés.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé ; plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.
- La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 1,80 m.
- Ne sont pas soumis à ces règles, les bâtiments agricoles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

COULEURS

- Pour tout choix de couleurs, il convient de se référer à la palette de couleurs déposée en Mairie.

FAÇADES ET COUVERTURES

- Les bâtiments annexes doivent être traités dans le même esprit que le bâtiment principal.
- Les fenêtres de toits et verrières sont à intégrer dans le plan de toiture, et leurs dimensions doivent être réduites.

CLÔTURES

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 mètre.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et être constituées :
 - soit par une haie vive doublée ou non d'un grillage,
 - soit par un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive,
 - soit par un muret de 1.20 mètre surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive.
- Les murs bahuts et les murets doivent être en pierre sèche, ou bien enduits du même ton que le bâtiment principal.
- Les murets ne sont admis qu'en bordure des voies.

PORTAILS

- Ils seront implantés à 2,50 mètres en retrait des clôtures, la liaison entre le portail et la clôture sera réalisée par un pan coupé à 45°.

ANTENNES PARABOLIQUES, APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR, CAPTEURS ET PANNEAUX SOLAIRES

- L'implantation des antennes paraboliques en façade sur rue ou en toiture sur rue est proscrite.
- Les antennes paraboliques doivent être quasiment invisibles depuis les espaces publics.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en façade sur rue ou en toiture est autorisée uniquement s'ils sont dissimulés derrière des dispositifs architecturaux.
- L'implantation en toiture des panneaux et capteurs solaires doit être privilégiée. Leur implantation devra être réalisée sur les pans de toitures les moins perçus depuis les espaces et voies publiques. Ils devront en outre être intégrés à l'architecture du bâtiment et/ou dans le plan de toiture.

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

- Les travaux à réaliser sur les bâtiments identifiés, en annexes du présent règlement et aux documents graphiques, ne doivent pas porter atteinte à leur typologie architecturale.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- Afin de protéger les populations des maladies respiratoires liées à l'asthme et aux allergies dues aux pollens, les pétitionnaires sont soumis à l'obligation de diversifier les plantations et de limiter les espèces végétales les plus allergisantes.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les constructions destinées à l'habitation agricole, la Superficie Hors Oeuvre Brute maximale autorisée est de 260 m², dont un maximum de 200 m² de Superficie Hors Oeuvre Nette.
- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.