

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

DISPOSITIONS GENERALES :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la plaine agricole. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur qui se différencie du reste de la zone :

- Ap, secteur d'intérêt paysager, où les constructions et installations liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention «non réglementée», les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

Cette zone est concernée pour partie par les périmètres de protection éloignée des forages du Bérange Nord et Sud, Fontmagne Nord et Sud et Garrigues Basses F1.

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par le PPRn inondation du Bérange approuvé le 18/03/2004. Des dispositions particulières définies dans les annexes du présent règlement s'y appliquent. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Des risques géologiques (retrait gonflement des argiles) sont ponctuellement recensés dans la zone A : Aléa faible à moyen. Ils peuvent justifier l'édition de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique. La cartographie de l'aléa et des dispositions préventives sont annexées au présent règlement.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par le PPRn inondation du Bérange approuvé le 18/03/2004. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

Sont interdits :

- les constructions et extensions de bâtiments destinés à l'habitation (sauf dans les cas mentionnés à l'article A2)
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptés les entrepôts agricoles admis à l'article A 2),
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article A 2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les restaurants et salles de réception type mariage
- le stationnement des caravanes défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les piscines sauf sur les parcelles supportant des habitations.

Dans le secteur Ap sont interdites toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles prévues à l'article A2.

Dans les zones concernées par le risque d'inondations du Bérange, repérées sur les plans de zonage du PLU, toute nouvelle construction est interdite.

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

Dans la **zone A** sont autorisées :

1- les constructions et installations ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole, à titre de logement, pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages). L'extension de constructions existantes non liées à la vocation de la zone agricole sera limitée à 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire

Toutefois :

- les nouvelles constructions réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 35 mètres autour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou intégrés dans le cadre d'un hameau agricole. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

- Dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation. L'ensemble des bâtiments devront être regroupés dans un rayon de 50 mètres. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage. Si un logement est créé, il devra être contigu au bâtiment d'exploitation de manière à créer une unité architecturale.

2- L'édification d'ouvrages techniques et d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3- les campings à la ferme, activités équestres, à condition qu'ils soient complémentaires de l'activité agricole et aménagés en annexe ou en extension limitée des bâtiments existants.

4- Les gîtes ruraux, uniquement s'ils sont aménagés par réhabilitation des bâtiments existants ou en extension contiguë de ceux-ci. Dans le cas de construction de gîtes en extension des bâtiments existants, l'extension est limitée à l'obtention de 180 mètres de surface de plancher maximum.

5- les serres à condition qu'elles soient liées à la production agricole.

Dans la **zone Ap** sont uniquement autorisées :

→ l'extension limitée à 20% de la surface de plancher existante et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU.

→ les gîtes ruraux, activités équestres, à condition qu'ils soient complémentaires de l'activité agricole et aménagés dans le volume ou en extension limitée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 3 . ACCES VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de sécurité routière.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 . DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur (autorisation de l'autorité sanitaire et implantation conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental).

4.2 Eaux usées - Secteur en assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en oeuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installateur d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en oeuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Métropole applicable à la commune de Beaulieu.

4.3 Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4.4 Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable le projet doit mettre en oeuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention surs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

En bordure des RD120 et RD118, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25,00 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres de l'axe de la voie.

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

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de l'axe d'un bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les piscines enterrées non couvertes : non réglementé.

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

Les bâtiments d'un ensemble des bâtiments devront être regroupés dans un rayon de 50 mètres. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

Si un logement est créé, il devra être contigu au bâtiment d'exploitation de manière à créer une unité architecturale. À l'exception du logement, et à l'intérieur d'un rayon de 50 m, les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel jusqu'au faitage du toit, est fixée à 10,00 mètres pour les entrepôts agricoles et 8 m pour les extensions de constructions à usage d'habitation admises à l'article A2. Dans le cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les travaux concernant l'aménagement des mas existants doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...

Les clôtures

Compte tenu de la qualité paysagère de la plaine agricole et en application du 7° de l'article L123-1, l'édification de clôtures sont soumises à une déclaration préalable sauf les clôtures destinées à entourer une construction nouvelle faisant l'objet d'un permis de construire. Pour savoir si votre propriété est située dans un de ces cas, se renseigner en mairie. Si une clôture est édifiée quelle que soit sa nature en bordure de voie publique, elle devra respecter l'alignement. Les clôtures électriques homologuées (barbelés, rubans) y compris destinées à l'activité agricole doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie et signaler par des panneaux spécifiques.

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

Les **clôtures maçonnées sont interdites** sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **1,80 mètres** entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

- Les clôtures en treillis soudés sont autorisées à condition qu'elles soient doublées d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.
- Les clôtures dites « naturelles » ou haies champêtres seront privilégiées. Le choix d'essences locales, naturelles et adaptées renforce leur intérêt pour la biodiversité et leur résilience.

Toutefois pour les murs anciens (pierre) ; la reconstruction à l'identique est autorisée.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

La plantation de végétaux (arbres à haute tige) d'essence locale est recommandée afin de participer à l'intégration des bâtiments d'exploitation notamment depuis les routes départementales.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 60 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale de la parcelle concernée.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Il est réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.