

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 9

ZONE A

Cette zone couvre les secteurs de la Commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'exercice d'activités agricoles.

Elle comprend un secteur Ap d'intérêt paysager à l'entrée de ville sud.

La zone A est concernée par le risque inondation, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Porter à Connaissance et reprises dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

La zone est partiellement concernée par un aléa feux de forêt :

- Les secteurs concernés par un aléa feux de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée sont affectés d'un indice f1.

Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises en dehors du secteur Ap et sous réserve du respect des dispositions particulières applicables aux zones de risques, les constructions et occupations du sol suivantes :

2.1.- Les constructions et installations nécessaire à l'exploitation agricole

- les constructions et installations strictement nécessaires ou complémentaires à l'exploitation agricole, y compris l'habitation en tant que siège d'exploitation.

Dans le cas de bâtiments existants, la priorité est donnée à l'aménagement et à l'extension du bâti existant. A défaut, le projet devra s'implanter à proximité immédiate des constructions existantes.

- les bâtiments des organisations agricoles à forme collective concernant notamment le traitement et la commercialisation des produits agricoles (coopératives, S.I.C.A,...) et le stockage.

2.2- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

2.3.- Autres constructions autorisées

- extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50m² ayant une existence légale, dans la limite de 30% de la surface initiale existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 250m² après travaux et sans création de nouveaux logements.

- l'extension mesurée des constructions existantes autre que l'habitation

- Sous réserve qu'elles soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant : les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 20 m² et d'une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscines). Une seule annexe (hors piscines) est autorisée par unité foncière.

- les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé est autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre.

4.2. - Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire. Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3. - Eaux Pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge exclusive les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux dans le respect du droit des tiers.

Ces installations doivent être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du propriétaire. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113 et de la déviation
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Un bâti architectural pourra être autorisé à l'entrée du terrain en bordure des voies publiques ou privées et permettra d'intégrer : boîtes à lettres, local pour poubelles, coffret technique, ...

ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à 4m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Sur une même unité foncière, les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou à l'habitation doivent s'implanter de façon regroupée, sauf en cas d'impossibilité technique.

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250m² (extensions comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m² (existant inclus) par unité foncière et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions destinées à l'habitation mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7m par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions à usage autre que l'habitation est limitée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des superstructures ponctuelles, des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

Pour les autres constructions (hangars agricoles, serres-tunnels) : 12 mètres en tout point.

Le dépassement ponctuel de ces hauteurs, imposé par les éléments fonctionnels des constructions et argumenté, peut être autorisé, à condition qu'il reste

compatible avec les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme (préservation des sites et des paysages).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes :**

Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général devront respecter les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les toitures des bâtiments agricoles seront recouvertes de matériaux coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec l'environnement.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée. Les garde-corps des toitures terrasses non-accessible devront être discrets et qualitatifs.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient et seront non réfléchissants et non éblouissants.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur visible maximum de 2m doivent être végétales ou grillagées, sans mur bahut.

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

Façades :

Toutes les façades des constructions, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Coloration

Pour les constructions traditionnelles d'habitation, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent respecter la palette des couleurs annexée au PLU et être en harmonie avec les constructions anciennes du village. Le noir et l'antracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

Superstructures

Pour les constructions d'habitation, toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les logements, 3 places de parking sont exigées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé
