

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

Les zones agricoles dites zones A correspondent aux secteurs de la commune 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 en zone A.

Dans la zone agricole des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) ont été délimités en application de l'article L123-1-5 titre II 6° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ils sont identifiés par le zonage **Ah**.

La zone agricole comporte par ailleurs un secteur Ai1 qui correspond à des terrains situés dans le lit moyen de l'Issole et un secteur Ai2 qui correspond à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tels qu'identifiés par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. qui correspond à des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var.

Au regard de leur situation et de leur risque potentiel d'inondabilité, ces secteurs font l'objet d'occupations et utilisations du sol autorisées plus restrictives. En outre, il est précisé que dans ces secteurs les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

### **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 A2.

L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, le remblai sauvage et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont strictement interdits.

Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites dans le secteur Ai1 hormis celles définies à l'article A2. Sont également interdits dans ce secteur les affouillements, exhaussements et changement de destination.

Dans les secteurs Ai1 et Ai2 les remblais sont interdits

### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En zone A et à l'exclusion des secteurs Ai1 et Ai2, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

A. 2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), 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 ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement\*.

A. 2.2. Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la

production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère\* en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, 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.

A. 2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

A. 2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Dans le secteur Ah seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- l'extension des constructions à usage d'habitation légalement existantes et de leurs annexes, à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et que la surface de plancher totale (extension comprise) n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- les piscines à la condition d'être construites sur une parcelle supportant une construction à usage d'habitation

Dans le secteur Ai1 seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- les clôtures, à la condition qu'elles permettent une transparence hydraulique
- les plantations, à la condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux
- les extensions des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, à la condition d'être réalisées en surélévation

Dans le secteur Ai2 seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- l'extension des logements servant de siège physique bâti à l'exploitation agricole, à condition qu'il soit nécessaire à l'exploitation agricole et sous réserve de réduire le risque, d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la population exposée
- l'extension des bâtiments techniques, à la condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole
- les serres, à la condition d'être implantées sans exhaussements de terrain et dans le sens du courant
- les clôtures, à la condition qu'elles permettent une transparence hydraulique
- les plantations, à la condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux

Dans le secteur Ai2h seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- l'extension des constructions à usage d'habitation légalement existantes et de leurs annexes, à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que la surface de plancher totale (extension comprise) n'excède pas 250 m<sup>2</sup>, et sous réserve de réduire le

- risque, d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la population exposée.
- les piscines à la condition d'être construites sur une parcelle supportant une construction à usage d'habitation

Dans les secteurs Ai, Ai2 et Ai2h, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

### **ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

### **ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **A. 4.1. Eau**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **A. 4.2. Électricité**

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.

#### **A. 4.3. Assainissement**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### **ARTICLE A 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

5.1 – Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 15 ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

5.2- Des implantations différentes des 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5.3 – Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et permettant l'accès aux constructions, doivent être implantés respectant un retrait minimal de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu.

5.4 – Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

#### **ARTICLE A 8 - Emprise au sol des constructions**

Dans les secteurs Ah et Ai2h, l'emprise au sol des éventuelles extensions des constructions légalement existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les autres zones et secteurs, cet article n'est pas réglementé

#### **ARTICLE A 9 - Hauteur maximale des constructions**

##### 9.1 - Condition de mesure :

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait (cf schémas en annexe)

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue

##### 9.2 - Hauteur absolue :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

#### **ARTICLE A 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, conformément aux dispositions de l'article R. 111-21.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

#### **ARTICLE A 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé

**ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

**ARTICLE A 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non règlementé