

ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur Ai soumis à des risques d'inondation.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- L'extraction de terre végétale est strictement interdite.
- Toutes constructions dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable.
- En bordure de la voie rapide Brignoles-Cuers les nouveaux accès sont interdits sauf s'ils sont prévus au plan.

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. Dans la zone A

- Les clôtures.

A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe) :

- 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 surface de plancher maximale autorisée est de 260 m², 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 ;
- les installations classées.

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

- les affouillements et exhaussements de sol.

A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 15 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux bâtiments techniques de types serres agricoles à condition qu'ils soient implantés dans le sens de l'écoulement des eaux et qu'ils soient équipés de parois « fusibles » sur une hauteur de 1 mètre afin de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement naturel des eaux de crues ;
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2. Dans le secteur Ai

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

- Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

A condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 15 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux bâtiments techniques de types serres agricoles à condition qu'ils soient implantés dans le sens de l'écoulement des eaux et qu'ils soient équipés de parois « fusibles » sur une hauteur de 1 mètre afin de ne pas constituer d'obstacle à l'écoulement naturel des eaux de crues ;
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. 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 la nature et de l'intensité du trafic.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers... Dans tous les cas les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation. 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.
3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
4. Est interdite la création de nouveaux accès sur la RD 43.

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

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être équipée d'une installation d'eau potable, soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée et que son débit soit suffisant.

2. Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement :

▪ Eaux usées et eaux vannes

Les eaux usées et les eaux vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration agréé. Les eaux résiduaires seront traitées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré. Dans le secteur Ai ce dispositif doit être complété par un plateau tellurien terminé par une fosse étanche.

L'évacuation des effluents non épurés dans les fossés et cours d'eau est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dimensionnement des ouvrages devra être réalisé en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer.

3. Citernes de gaz et gas-oil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

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

1. Par rapport à la voie rapide Brignoles-Cuers RD 43

- les constructions situées dans les espaces urbanisés devront respecter les marges de recul suivantes sauf en cas de marge de recul complémentaire portée au plan :
 - 35 mètres de l'axe de la RD 43 pour les habitations,
 - 25 mètres de l'axe de la RD 43 pour les autres constructions.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et agrandissement de constructions préexistantes et pour les exceptions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

2. Par rapport aux autres voies, sauf marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies existantes ou à créer.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et agrandissement de constructions préexistantes et dans les lotissements et groupes d'habitations approuvés antérieurement.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas des ouvrages techniques d'infrastructure. nécessaires au fonctionnement des services publics.

3. Les clôtures doivent respecter un recul de 1 mètre par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.

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

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.
2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et agrandissement de constructions préexistantes et pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Les constructions non contiguës susceptibles d'être admise dans la zone doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre soit au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.
2. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et agrandissement de constructions préexistantes et pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure
Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

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

1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages agricoles.

2. Dispositions particulières

2.1. Couvertures :

- La pente doit se situer entre 27 et 35 %.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal.

2.2 Façades :

a) Les ouvertures :

- Les coffres des volets roulants des hangars ne seront pas visibles en façade extérieure.

b) Enduits et aspects de façades :

- Seuls les enduits réalisés avec un grain fin de finition frottée ou grattée, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.
- Pour les bâtiments annexes et les ajouts, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les constructions en pierres sont autorisées.

c) Couleurs

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.
- Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou recevront un badigeon qui ne sera pas de couleur vive. Le gris est interdit sur de grandes surfaces. Les menuiseries et ferronneries seront peintes.

d) Les capteurs solaires et appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Une intégration architecturale sera exigée concernant les capteurs solaires.
- Ils seront intégrés dans le plan de toiture avec la même pente ou en façade.

2.3. Murs de soutènement

- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

2.4. Les clôtures

- Les clôtures sont aussi discrètes que possible.
- Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.
- Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou de grillages végétalisés (de préférence à l'extérieur des clôtures).
- Les murets de 0,60 m de hauteur au maximum avec grillage sont autorisés. - Des grilles métalliques en fer forgé constituées d'éléments verticaux simples pourront remplacer le grillage.
- Les clapiers ou pierriers en limite séparative entre propriétés privées ne devront pas être détruits et seul un grillage y sera autorisé pour se clôturer.
- Les panneaux en béton moulé dits décoratifs sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

2.5 Les portails

- Ils comporteront un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux clôtures et s'ouvriront vers l'intérieur des propriétés.
- Les piliers enduits ou en pierre destinés à supporter les portails sont autorisés.
- Les murs pleins en pierres de pays apparentes sur ce retrait peuvent être autorisés sous réserve de ne pas excéder 2 mètres de hauteur et de respecter les prescriptions de l'article A 3-1.

ARTICLE A 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES