

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Rappel:

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs. Les règles de constructions parasismiques sont quant à elles applicables à tout bâtiment nouveau sur la totalité du territoire.

Les risques principaux sont signalés sur les plans de zonage par les indices "i" pour les risques d'inondation et "r" pour les risques liés à la faille de la Durance. Cela ne dispense pas de l'application du PPR sur l'ensemble du territoire communal.

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager a été approuvée. Ses prescriptions sont applicables.

Caractère de la zone:

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et des ressources du sol dont les potentialités ont été mises en valeur par les aménagements hydrauliques du canal de Manosque et du canal de la Brillanne.

Elle est exclusivement réservée à l'exercice des activités agricoles.

Elle comprend :

le secteur Aa correspondant à des espaces d'intérêt paysager important, fortement perçus, le long des axes de communication existants ou à créer

le secteur Ab correspondant aux coteaux et aux zones collinaires,

le secteur Ac correspondant à la partie centrale de la plaine agricole de la Durance faisant l'objet d'une intense exploitation arboricole et céréalière principalement sur des parcelles de grande superficie.

A l'intérieur des zones agricoles existent des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées à une exploitation agricole. La réglementation applicable à ces constructions est celle de la zone N2a. Ces constructions sont repérées sur les plans de zonage.

<u>ARTICLE A-1</u>	<u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</u> <u>INTERDITES</u>
---------------------------	--

Sont interdits dans toute la zone:

-Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de stockage et de logistique, sauf celles visées à l'article A -2.

- Les constructions à usage de commerces et de bureaux, à l'exception des stands de vente de la production locale.
- Les constructions à usage d'habitation, collectives ou individuelles, sauf celles visées à l'article A -2.
- Les lotissements et les divisions en vue de la construction à usage d'habitation.
- Les parcs d'attraction et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les garages collectifs de caravanes.
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Sont en outre interdits dans le secteur Aa:

Toute construction nouvelle en raison de l'incidence paysagère depuis les voies de grande communication, à l'exception des extensions de bâtiments existants dans les conditions définies à l'article A-2 ci-après.

L'ouverture de carrières ou de gravières.

Sont en outre interdits dans le secteur Ab:

L'ouverture de carrières ou de gravières.

<u>ARTICLE A-2</u>	<u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</u> <u>SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</u>
---------------------------	---

Dans le secteur Aa :

Les constructions existantes à usage agricole peuvent faire l'objet d'une extension sans changement de destination. Cette extension devra respecter les dispositions de l'article A-8 et suivants.

Les gîtes ruraux labellisés dans la limite de 5 par exploitation, les chambres d'hôtes et les tables d'hôtes sont autorisés dans les bâtiments existants, à condition que ces occupations soient nécessaires à l'exploitation agricole.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de l'autoroute sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateurs EDF, etc.).

Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles.

Les piscines et leurs locaux techniques

Dans les secteurs Ab et Ac :

Les bâtiments et équipements d'exploitation, nécessaires à l'activité agricole, qu'ils soient ou

non soumis à autorisation ou à déclaration.

Les ateliers hors-sol de production animale et les installations de stockage si elles sont réservées aux produits agricoles.

Les logements nouveaux pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises, à condition que cela soit nécessaire à l'exploitation agricole.

Les constructions destinées à conforter un logement, sous réserve qu'elles ne permettent pas la création d'un logement supplémentaire et qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

Les annexes et extensions mesurées des constructions existantes sous réserve d'une intégration satisfaisante et qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

Peut également être autorisée, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 et sans changement de destination la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de l'autoroute sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateurs EDF, etc.).

Les gîtes ruraux labellisés dans la limite de 5 par exploitation, les chambres d'hôtes et les tables d'hôtes sont autorisés dans les bâtiments existants ou en continuité des corps de ferme existants à condition que ces occupations soient complémentaires à l'exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles.

Les piscines et leurs locaux techniques.

Dans le secteur Ac:

La création de carrières ou gravière à sec sous réserve des autorisations découlant de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A-3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--------------------	---

Rappel:

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent ; ils doivent permettre en particulier l'intervention aisée des véhicules d'incendie et de secours.

Accès :

Les accès sur les voies publiques devront être aménagés de façon à dégager la visibilité et permettre à tous les véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité

de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains en particulier regroupement des accès voisins et aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.

Tout accès direct nouveau sur la R.D. 4096 et sur la R.D. 907 est interdit.

Les permis de construire pourront être refusés si les travaux projetés modifient de manière substantielle les conditions d'accès sans y apporter les aménagements satisfaisants propres à assurer la sécurité des déplacements.

Les accès existants pourront être supprimés dès que les terrains seront desservis par une autre voie publique.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

<u>ARTICLE A-4</u>	<u>CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX</u>
---------------------------	--

a - Eau potable :

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable si le terrain peut être desservi, à défaut par captage, forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

b- Assainissement :

*** Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être dirigées sur les dispositifs agréés d'épuration individuelle ou groupée et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau public dès sa création doit rester possible.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, rious, rivières, canaux d'arrosage (etc.) est interdite.

La vidange des piscines est interdite dans le réseau public d'assainissement et dans les canaux d'irrigation.

*** Eaux pluviales :**

- les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.
- l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement ainsi que dans les canaux d'arrosage est interdite.

Pour toute opération il y a obligation d'appliquer les techniques qui favorisent l'infiltration par des ouvrages types (caniveaux, parking non revêtus), et qui ont pour objectif de créer sur le parcours des eaux autant d'ouvrages de rétention que possible pour freiner les écoulements (espaces verts par exemple).

Les aires de stationnement, à partir de 50 places, doivent répondre obligatoirement aux critères d'évacuation des eaux pluviales comme précisé et être dotées d'un dispositif de désablage-déhuilage et séparation des hydrocarbures, avant rejet des eaux de ruissellement de surface dans les exutoires pluviaux.

c- Autres réseaux :

- Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution (électricité, téléphone ...) et leurs branchements doivent être souterrains sur le domaine public comme sur le domaine privé.

ARTICLE A-5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
--------------------	---

Non réglementée.

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

Dans le secteur Aa, les extensions autorisées devront obligatoirement être situées en arrière des bâtiments existants par rapport au point de perception principal depuis la R.D. 4096, R.D. 907 et RD6.

Les constructions autorisées dans **les secteurs Ab et Ac** doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres bâtiments mesurés à partir de l'axe de la R.D. 907, de la R.D. 4096.

Exception faite du secteur Ab bordant la RD 907 (voie classée à grande circulation) au quartier St Alban. Ce secteur est situé en dehors des espaces déjà urbanisés, de fait les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 75 m de l'axe de la voie départementale.

- 6 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées.

Ce recul s'applique à tout point du bâtiment.

Les portails doivent être implantés avec un recul suffisant par rapport aux voies pour permettre le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et du trottoir y compris lors de son ouverture et de sa fermeture. En cas d'impossibilité technique, et en l'absence de préjudice à la sécurité routière et de gêne à la circulation, il pourra être dérogé à cette règle. Cette dérogation ne s'applique pas aux voiries départementales.

<u>ARTICLE A-7</u>	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>
--------------------	---

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, sinon la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 6 mètres.

Pour les rigoles secondaires du canal de Manosque les limites à respecter sont situées à 0,90 mètre de part et d'autre de l'axe.

Tout ouvrage (construction, voie, clôture...) doit être situé à 2 mètres minimum des berges des ravins ou des rious.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin.

<u>ARTICLE A-8</u>	<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u>
--------------------	--

Les constructions non contiguës ou les corps de bâtiment en vis à vis sur une même propriété, doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point de l'autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur Aa, les extensions autorisées doivent être implantées en continuité des bâtiments existants et de telle manière qu'elles n'aggravent pas le masque de perception de la plaine agricole. On vérifiera particulièrement l'impact paysager depuis les voies de communication ou les secteurs de points de vue principaux : **Toutes Aures, le Mont d'Or, les Chauvinets, Saint Michel l'Aiguille, le Haut Saint Alban...**

<u>ARTICLE A-9</u>	<u>EMPRISE AU SOL</u>
--------------------	-----------------------

Non réglementée.

ARTICLE A-10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
---------------------	----------------------------------

1- Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ou décaissé au point le plus bas de la façade aval jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2- Hauteur :

Dans le secteur Aa

La hauteur maximale des extensions ne dépasse pas la hauteur de la construction existante mesurée à l'égout du toit.

Dans les secteurs Ab, Ac :

* pour les habitations : 7 mètres à l'égout du toit.

* pour les autres constructions : 10 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A - 11	ASPECT EXTERIEUR ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
-----------------------	--

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

1- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les déblais ou remblais nécessaires à l'implantation de la construction seront limités au maximum. Le niveau des dalles de plancher devra se situer au plus près du terrain naturel.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces dispositions dans le cas de terrains présentant une déclivité importante: l'aménagement de ces derniers pourra être réalisé en terrasses successives.

Cette règle ne s'applique pas aux planchers des volumes ou niveaux de stationnement en sous-sol.

Les murs de soutènement, dûment justifiés par la topographie sont traités par banquetts successifs de 2 mètres maximum. Ils seront soit en pierres, soit maçonnés et dans ce cas obligatoirement enduits.

2- Aspect des constructions

* *volumétrie*

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une

unité d'aspect et de matériaux.

*** *couvertures***

Pour les constructions à usage d'habitation ou à usage agricole en matériaux traditionnels:

Les toitures sont simples et leur pente comprise entre 27 et 33 %.

Il pourra être dérogé au pourcentage de pente de toiture pour les constructions de type industriel (hangars, entrepôts, bâtiments de production).

Les couvertures seront de préférence en tuiles rondes de type canal ou romanes.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment par exemple : génoise, corniche en pierre ou en plâtre, débord de chevrons.

Les matériaux brillants, les plaques synthétiques de forme plate ou ondulée, colorées ou non et non recouvertes de tuiles quand il s'agit d'habitation, sont interdits.

Les toitures terrasses peuvent être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Elles devront être recouvertes de matériaux de coloris terre cuite ou toute couleur ne tranchant pas avec le contexte.

*** *Percements***

Les pleins doivent prédominer sur les vides.

*** *Traitement des façades***

Les façades doivent être enduites à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique.

Les clôtures doivent être traitées de manière identique à la façade.

Les façades peuvent être agrémentées de tonnelles, treilles, ou auvent.

Une attention particulière doit être portée à l'impact des revêtements de façades réalisés en matériau contemporain.

Pour les secteurs de collines, une couleur foncée peut être un facteur d'intégration pour les constructions neuves. Le blanc ne doit pas être employé hormis pour les décors de façade, chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, etc....

*** *Menuiseries***

Les menuiseries devront respecter les formes et proportions des menuiseries traditionnelles du style local.

*** *Les garde-corps*** sont en maçonnerie pleine ou en ferronnerie ou en métallerie.

*** Clôtures**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies, la clôture doit suivre le profil du terrain et être de forme simple :

- soit composée d'un mur bahut d'un mètre de haut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie d'un mètre maximum doublé d'une haie végétale.
- soit complètement végétale.

Les grillages sans végétation sont interdits.

Le long des voies courbes et à l'approche des carrefours, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers des voies.

Pour la limite des parcelles en bordure du canal et des rious, la clôture est végétale en harmonie avec les plantations existantes sur les berges.

Le portail d'entrée est proportionné à la clôture et à l'habitation et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Il doit être implanté avec un recul suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et du trottoir y compris lors de son ouverture et de sa fermeture.

Tout dispositif d'éclairage extérieur doit être équipé d'un abat-jour ou réflecteur pour préserver la zone sensible de l'observatoire de Saint Michel.

ARTICLE A - 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
-----------------------	--

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les besoins minimum à prendre en compte sont (garage ou aire aménagée) :

Habitation : 2 places par logement.

Hébergement hôtelier :

● **Gîtes ruraux, chambres d'hôtes ...** : 1 place par gîte ou chambre plus une place visiteur pour 3 gîtes ou chambres.

● **Tables d'hôtes** : stationnement nécessaire à la clientèle et suffisant hors des voies publiques à raison d'une place par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE A-13	<u>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS</u> <u>EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,</u> <u>D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE</u> <u>PLANTATIONS</u>
---------------------	---

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres d'essence locale et s'insérer dans le site.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments et des installations dans le paysage.

Les massifs forestiers et les espaces boisés ou à boiser indiqués sur les plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme : il est nécessaire de présenter une demande d'autorisation préalablement à toute coupe ou abattage, toute demande de défrichement est irrecevable.