



Caractère de la zone

« La zone « Ar » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, identifiés aux documents graphiques, pourront faire l'objet d'un changement de destination.

La zone Ar, est intégralement soumise au risque retrait et gonflement d'argiles. »

La zone Ar comporte deux secteurs :

- **secteur Ari1**, secteur soumis au risque retrait et gonflement d'argiles, et aux risques de mouvement de terrain ; ce secteur est strictement inconstructible dû à son inscription au sein du lit moyen de l'Issole ;
- **secteur Ari2**, secteur soumis au risque retrait et gonflement d'argiles, et au risque inondation dû à son inscription au sein du lit majeur de l'Issole.

ZONE Ar

Article Ar 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article Ar 2.
- 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 Ari1 hormis celles définies à l'article Ar2 alinéa B.
- En secteur Ari1 et Ari2 les remblais sont interdits.
- En secteur Ari1 sont également interdits les affouillements, exhaussements et changements de destination.

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

Pour l'ensemble de la zone A et de ses secteurs : Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens. (en référence à l'article R111-2 du code de l'urbanisme)

NB : les dispositions des paragraphes 1), 2) et 3) concernent principalement les constructions rattachées à une exploitation agricole. Les dispositions du paragraphe 4) concernent les habitations non rattachées à une exploitation agricole.

1) En zone Ar :

1-1 A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe du présent règlement) 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 250 m² (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 à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- 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.

1-2 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 m² 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.
- La surface de plancher, aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres, est limitée à 80 m² par logement.

1-3 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 (à adapter en fonction des usages locaux).

1-4 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 et sous réserve qu'ils aient fait l'objet d'un emplacement réservé.

1-5 Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

2) Dans le secteur Ari1 :

Sont autorisées :

- les clôtures permettant la transparence hydraulique ;
- les plantations ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les extensions en surélévation des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

3) Dans les secteurs Ari2 :

Sont autorisées :

- l'extension du logement servant de siège physique bâti à l'exploitation 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 nécessaires à l'exploitation agricole.
- les clôtures permettant la transparence hydraulique ;
- les plantations ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux ;
- les serres, sans exhaussement du terrain et à condition d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
- les aires de stationnement prévues en Emplacement Réservé devront comporter des dispositifs de retenue des véhicules afin d'éviter le phénomène d'embâcles.

4) Dans l'ensemble de la zone Ar et de ses secteurs :

Les travaux confortatifs et agrandissements des constructions existantes à usage d'habitation, dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m² à la date d'approbation du PLU à condition que :

qu'elles aient été légalement autorisées ;

qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux et soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, au titre de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme ;

et :

- en zone non inondable, ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale (extension comprise) ne dépasse 150 m². Les constructions développant des surfaces non constitutives de surface de plancher incluses ou en extension de ces habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m², non compris les piscines.
- en zone inondable, ces travaux soient effectués en surélévation du bâtiment existant lorsqu'ils ont pour vocation d'abriter les personnes et qu'ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale (extension comprise) ne dépasse 150 m². Les constructions développant des surfaces non constitutives de surface de plancher incluses ou en extension de ces habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m², non compris les piscines.

Article Ar 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 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. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- 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.

Article Ar 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Prioritairement, 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 d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article Ar 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2. ASSAINISSEMENT

a) EAUX USEES

- L'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Pour ce faire, une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.
- Le règlement du SPANC intercommunal validé par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Val d'Issole s'applique sur l'intégralité de la zone Ar.

b) EAUX PLUVIALES

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.
- Prévoir un récupérateur d'eau, ou un puits filtrant en agrégats, de 5m^3 pour toutes constructions de surface de plancher inférieure ou égale à 100m^2 et de 7.5m^3 pour toutes constructions de surface de plancher de plus de 100m^2 .

3. ELECTRICITE

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.

4. LES CANAUX D'IRRIGATION

- Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

Article Ar 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

Article Ar 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 43. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public.

2. En dehors des axes, soumis aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - 20 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales;
 - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
3. Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

Article Ar 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
 - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
 - La construction des piscines couvertes ou non doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Les restaurations ou reconstructions, après sinistre de moins de 10 ans, d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

Article Ar 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article Ar 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ar 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.
 - Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.
- ⇒ **voir en annexe : méthode de calcul**

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 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.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
 - les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

ARTICLE Ar 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

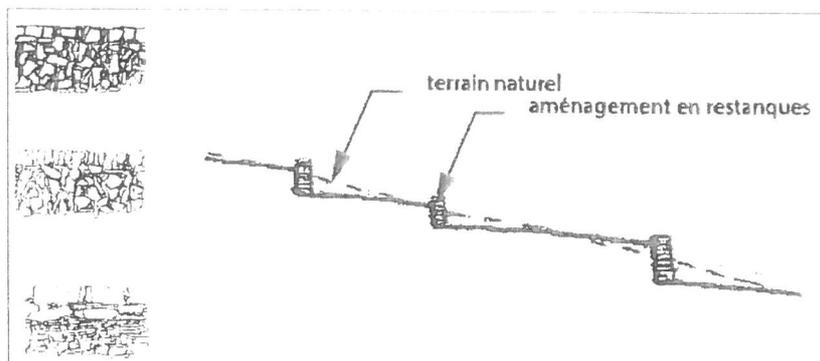
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES CLOTURES

- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 20 février 2012**
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite des deux côtés et de la même teinte que le bâtiment principal, ou en pierre sèche ; elles seront doublées de haie vive.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont autorisés et enduits des deux côtés.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation et seront ainsi en retrait de 2 mètres par rapport à la limite de la voie
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3. MURS DE SOUTÈNEMENT ET RESTANQUES

- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.
- La hauteur des murs de soutènement et restanques sera limitée à 2 mètres afin d'éviter les terrassements démesurés.



ARTICLE Ar 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Ar 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à une insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

ARTICLE Ar 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014