

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

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte un secteur Ae identifié au regard de considérations environnementales, un secteur Ar correspondant à des espaces de reconquête agricole potentielle et un secteur Ai correspondant à une zone de dépôt de matériaux en lien avec une activité économique située sur la commune voisine de Néoules.

### **SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1. Dans l'ensemble de la zone A :**

- Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole ou pastorale, à l'exception, de ceux visés à l'article A 2.
- Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole
- En secteur Ae, Ar et Ai toute construction est interdite.

##### **2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :**

###### **2.1. Dans les zones d'aléa modéré, fort ou très fort sont interdits :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article A 2 sont interdites.

###### **2.2. Dans les zones d'aléa faible sont interdits :**

- Toutes les constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (crèches, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite, hôpitaux et centre de soins, foyers d'habitation, etc...)
- La construction ou l'extension de tous les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie
- Les parkings en sous-sol
- Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou s'ils sont liés à des opérations autorisées
- Les changements de destination des bâtiments qui augmentent la vulnérabilité sur les biens ou les personnes.
- Les bâtiments utiles à la sécurité civile ou à la gestion de crise
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

##### **3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :**

un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le 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.
    - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- 4 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, d'intérêt collectif ou de services collectifs 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.

## **2. Dans les zones soumises à un aléa d'inondabilité identifiées au document graphique du PLU :**

### **2.1. Dans les zones d'aléa très fort sont seuls autorisés :**

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens ou des activités existants notamment les aménagements internes, les traitements de façade et de réfection des toitures ;
- les travaux prévus en application de l'article L562-1 II 4° du code de l'environnement
- les travaux, aménagements, installations directement liés à l'entretien des cours d'eau ou ceux destinés à l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue ;
- les travaux de création et de mise en place d'infrastructures et réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions :
  1. de ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
  2. de prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal lors de celle-ci.
- les travaux et installations sur les constructions existantes destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris avec changement de destination dès lors qu'ils s'accompagnent d'une réduction de la vulnérabilité (telle une réduction de la capacité d'accueil, la mise hors d'eau de certains planchers, etc.).
- Dans le cas particulier de surélévation de bâtiment, celle-ci sera possible sous les réserves et conditions suivantes :
  1. le plancher créé devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
  2. les pièces habitables ou les locaux d'activité existants situés sous la cote de crue de référence devront être délocalisés dans le niveau ainsi créé. Leur nouvelle destination devra être réservée à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)

à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)

3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;

4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;

- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question ;
- les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
- les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
  1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
  2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
- les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
- Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- les extensions d'habitations liées à des exploitations agricoles avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée, sous réserve que la face supérieure du plancher créé soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et de plantation de cultures permanentes herbacées ;
- les plantations dont la densité ne constitue pas un obstacle à l'écoulement des eaux, à l'exclusion des essences d'arbres caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur tronc, ou par des ramifications présentant des risques d'embâcle.
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
- les citernes à conditions d'être scellées, lestées et que toutes les ouvertures (évent, remplissage) soient situées au minimum à + 0,50 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- les abris de jardins, les constructions ou installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition :
  1. d'être solidement arrimés au sol afin de ne pas créer d'embâcles en cas de crue,
  2. que les matériaux ou produits stockés n'entraînent pas d'aggravation de la vulnérabilité sur les biens (matériaux ou produits insensibles à l'eau, ou stockage au-dessus de la cote de crue, arrimage, etc.).
- les travaux et installations techniques nécessaires à l'activité agricole sans création de surface de plancher ou les hangars ouverts ou les auvents sur pilotis dont l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>, si ces derniers justifient de l'impossibilité d'être réalisés dans un secteur non inondable, et

à des locaux annexes, garages, celliers, stockage, etc, de manière à ce que les biens qui y seront entreposés présentent une vulnérabilité réduite face à la crue (stockage au-dessus de la cote de crue, déplacement facilité des biens en cas de crue, arrimage, matériaux et matériels insensibles à l'eau, etc.)

3. être proportionné à la capacité d'accueil ou de personnel existante afin de servir de zone refuge en cas de crue ;

4. ne pas augmenter le nombre de logements, ni induire à un accroissement de la population dans la zone exposée au risque ;

- l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activités limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- la reconstruction après démolition sauf si une crue en est la cause, sans augmentation de l'emprise au sol et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité notamment par la réalisation d'un 1er plancher bas aménageable dont la face supérieure soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- la restauration des bâtiments à valeur patrimoniale en raison du caractère historique ou architectural à condition qu'ils ne comportent pas de locaux de sommeil et que la commune soit abonnée à un système de prévision des crues et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) explicitant les mesures à prendre pour l'établissement en question ;
- les cultures plein champ à condition de ne pas constituer de haie dense et continue ;
- les aires de jeux, les parcours de santé et les espaces de loisirs ne comprenant que des équipements légers, sous réserves :
  1. que la commune soit abonnée à un système de prévision de la météo et dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) en cohérence avec le Plan Particulier de Mise en Sécurité de l'équipement s'il existe ;
  2. que la sécurité des personnes soit assurée (par exemple par fermeture des accès ou l'évacuation des personnes en cas d'alerte météo, etc.) ;
- les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique
- Les piscines enterrées à condition d'être suffisamment fondées afin d'éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et de la mise en place d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- les extensions d'habitations liées à des exploitations agricoles avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée, sous réserve que la face supérieure du plancher créé soit au minimum à 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et de plantation de cultures permanentes herbacées ;
- les plantations dont la densité ne constitue pas un obstacle à l'écoulement des eaux, à l'exclusion des essences d'arbres caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur tronc, ou par des ramifications présentant des risques d'embâcle.
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
- les citernes à conditions d'être scellées, lestées et que toutes les ouvertures (évent, remplissage) soient situées au minimum à + 0,50 m au-dessus de la cote de crue de référence ;
- les abris de jardins, les constructions ou installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition :
  1. d'être solidement arrimés au sol afin de ne pas créer d'embâcles en cas de crue,
  2. que les matériaux ou produits stockés n'entraînent pas d'aggravation de la vulnérabilité sur les biens (matériaux ou produits insensibles à l'eau, ou stockage au-dessus de la cote de crue, arrimage, etc.).
- les travaux et installations techniques nécessaires à l'activité agricole sans création de surface de plancher ou les hangars ouverts ou les auvents sur pilotis dont l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>, si ces derniers justifient de l'impossibilité d'être réalisés dans un secteur non inondable, et

#### **2.4. Dans les zones d'aléa faible :**

Les constructions susceptibles d'être édifiées dans ces zones devront respecter les conditions suivantes :

- la face supérieure du premier plancher habitable et / ou aménageable devra être située au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Des adaptations pourront être tolérées pour les planchers aménageables de locaux annexes d'habitations ou d'activités (stockages, garages, abris de jardin...) à l'exclusion des locaux de sommeil, pour des raisons de cohérence ou de continuité avec le bâti existant.
- les éléments entreposés vulnérables ou sensibles devront être situés au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront disposer de batardeaux et être en mesure d'obturer toutes les venues d'eau par des soupiraux
- les constructions devront disposer de clapet anti-retour ou tout autre système sur les réseaux d'évacuation des eaux
- les constructions devront disposer d'aérations situées au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence
- les constructions devront utiliser des matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre au-dessus de la cote de crue de référence
- l'armoire électrique, les prises de courant, les équipements électriques, et matériels sensibles à l'eau devront être disposés au minimum à 0,40 m au-dessus de la cote de crue de référence. Un tableau divisionnaire de sécurité spécifique à la partie inondable sera installé et les gaines électriques suivront un chemin descendant.
- les constructions devront être bâties sur vide sanitaire ajouré, pour permettre le transit de l'eau (en évitant les ouvertures dans le sens de l'écoulement des eaux afin de limiter les phénomènes d'affouillements)
- les installations et matériels nécessaires aux stockages de carburants ou de tout autre produit polluant devront être scellés et lestés afin de pouvoir résister à la crue de référence sans dommage ni risque d'embâcle. Leurs ouvertures (évent, remplissage, etc.) devront être situées au minimum à 0,50 m au-dessus de la cote de crue référence.
- Les piscines devront être conçues de manière à éviter un risque de soulèvement et d'embâcle et disposer d'un balisage permanent du bassin à + 0,40 m minimum au-dessus de la cote de crue de référence pour être identifiées en cas de crue afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

#### **2.5. Dans les zones d'aléa isolé :**

Au sein de ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions susceptibles d'être édifiées devra se trouver à un minimum de un mètre au-dessus du terrain naturel et le soubassement devra assurer une transparence hydraulique.

### **3. Dans les zones soumises à un risque de mouvement de terrain identifiées au document graphique du PLU :**

- sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrains modérés identifiés par une trame notée R2 reportée aux documents graphiques du PLU, des constructions peuvent être autorisées sous réserve que les demandes de permis de construire comportent un dossier technique prouvant que toutes les dispositions nécessaires pour parer aux risques ont été prises. Les dispositions proposées pour parer aux risques, qu'elle qu'en soit sa nature, s'étendent aux terrassements, fondations, structures de la construction projetée, et plus particulièrement aux drainages, évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.



### **Dispositions particulières :**

Un dépassement peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU.

Dans les zones d'aléa d'inondabilité, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel pourra être majorée de 1 m.

## **ARTICLE A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de services collectifs dont les formes, volumes et aspects devront toutefois prendre en compte les constructions avoisinantes et veiller à leur bonne insertion architecturale et urbaine.

### **1 - Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques traditionnelles ou à un enduit de couleur proche de la teinte naturelle de la pierre locale.

Les zones de stockage liées à l'exploitation agricole seront situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.

Les nouveaux bâtiments à édifier feront l'objet d'un projet architectural alliant utilisation de matériaux performants modernes et respect des caractéristiques du site. Les couleurs vives ou réfléchissantes seront à éviter. Le choix de la couleur de façades devra tenir compte du contexte paysager. L'implantation des constructions neuves, piscines incluses, devra prendre en compte la préservation de l'héritage paysager, notamment des restanques.

### **2 - Constructions et installations techniques :**

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les dépôts et les citernes de combustible doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### **3 - Pour les constructions à destination d'habitation**

L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.

- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

#### **ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 12 – MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

##### **1. Espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

##### **2. Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent être traités et plantés dès la fin de la construction.

##### **3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.

##### **4. Préservation du patrimoine paysager**

Le patrimoine paysager (restanques, arbres ou alignements d'arbres, etc...) caractéristique du Var doit être protégé et valorisé.

#### **ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.

- Pour l'accueil des campeurs autorisé dans l'article A2 : 1 place de stationnement par emplacement.

situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée (telles que toitures et parkings), ainsi que les eaux provenant des piscines, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

**Citerne de gaz, gasoil et de récupération des eaux de pluie :**

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil ou d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

**ARTICLE A 17 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé