

## **ZONE A**

### **Vocation générale de la zone : Zone agricole**

**Zone A** : Située à Fabrégoules: il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles support d'une activité économique de production.

Elle comprend également des terrains cultivés situés au milieu de zones pavillonnaires (Pierre Fiches, Tubié).

Elle comprend un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain à la crue centennale (cf. article 9 dispositions générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction ou installation non autorisée à l'article 2 est interdite.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres de hauteur et 100 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés et à la mise en culture des terres.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition que leur localisation géographique dans la zone soit imposée par leur fonctionnement.

### **Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m (NEUF METRES) de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

#### **Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- EAU

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante. Les constructions liées à l'élevage doivent être, à minima, desservies par un réseau d'eau brut.

Toutefois est autorisé le forage ou le captage réalisé conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

- ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif. Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif (zones bleues et jaunes de l'étude de zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.
- Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif (zones orange dans l'étude de zonages d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé sous réserve du respect de l'article 5.
- Dans les secteurs à contraintes majeures (zones rouges dans l'étude de zonage d'assainissement) l'assainissement non collectif est interdit.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Toutefois, pour les eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires, se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de MPM.

##### Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

### **Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques indiquées sur le document graphique ;
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des emprises publiques actuelles ou prévues ou privées autre que les voies indiquées sur le document graphique ;
- Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins réalisent un projet commun visant à la construction dans le même temps de bâtiment jointifs présentant une unité architecturale ;
- Quand, sur une profondeur de 4 m (QUATRE METRES) compté à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES) de long.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES) ;

- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) pour la hauteur en façade et une hauteur totale de 10 m (DIX METRES) pour l'habitation et 15 m (QUINZE METRES) de hauteur totale pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitations possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion dans le site des bâtiments fonctionnels.

#### Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente qui ne doit pas être supérieure à 30 % (TRENTE POUR CENT). Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

### Clôtures :

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne doivent pas dépasser 2m (DEUX METRES), y compris la hauteur d'un éventuel mur bahut et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES).

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré et ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

### Ordures ménagères :

Toute construction doit comporter à l'intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage directement accessibles depuis la voie publique ou ouverte à la circulation générale.

### Electricité et télécommunications :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

## **Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Non réglementé

## **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.