

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- **secteur Aa** : secteur de fort potentiel viticole et d'intérêt paysager ;
- **secteur Ae** : correspondant aux activités économiques isolées implantées au sein de l'espace agricole ;

La zone A est en partie concernée :

- par le **Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux**. Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF** (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.

- par des **secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au **Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone**.

- par le **Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome d'Orange**, figurant en annexe au PLU. Dans les secteurs concernés s'appliquent les dispositions mentionnées au paragraphe 6 du Titre II du présent règlement.

- très partiellement, sur l'est du territoire communal, par des **zones de dangers liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures** implantée sur les communes voisines de Rochegude et Lagarde Paréol : **se reporter aux prescriptions du chapitre 3 du titre II du présent règlement**.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

#### **ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Aa, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à une **exploitation agricole**, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées. L'**exploitation agricole** étant définie par l'article L 311-1 du code rural.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'**exploitation agricole**, (telle que définie ci-dessus) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité de l'exploitation ou à proximité de bâtiments de l'exploitation existants, afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes technique ou réglementaire dûment justifiées. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal. La limite de 250 m<sup>2</sup> ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension de bâtiments existants.
- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, notamment les dispositifs de rétention des eaux pluviales et dispositifs de lutte contre l'incendie, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- L'entretien, la restauration et la mise en valeur (sans changement de destination) des éléments de patrimoine à préserver au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Toute intervention sur ces éléments de patrimoine doit respecter leurs caractéristiques architecturales. Quand ces éléments concernent des zones humides, tous travaux susceptibles de porter atteinte à leur caractère humide sont proscrits.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les élevages d'animaux de compagnie à condition d'être aménagés dans des bâtiments préexistants ;
- Les constructions agro-touristiques nécessaires à une **exploitation agricole préexistante** et autorisée dans la zone, et notamment :
  - les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés dans les bâtiments de l'exploitation, ou accolés à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En cas d'impossibilité technique ou de sécurité, des annexes non accolées pourront être tolérées, sous réserve d'une implantation à proximité immédiate de ces bâtiments de l'exploitation et d'une bonne intégration dans le site.
  - les gîtes sous réserve d'être aménagés au sein des bâtiments de l'exploitation existants ou en extension.
  - Les piscines.
  - Le camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation

**Bâtiments existants** : la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les cinq ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.
- Le changement de destination vers l'habitation ou l'accueil touristique dans le volume existant des bâtiments repérés sur le document graphique au titre du 6° du II de l'article L. 123-1-5, est autorisé dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où :
  - il ne compromet pas l'activité agricole environnante,
  - son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
  - son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel,

- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,
  - les piscines ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.
- Les travaux suivants concernant les constructions légales existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU :
- l'aménagement sans changement de destination des constructions existantes,
  - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les limites suivantes :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
80 à 120 m <sup>2</sup>	Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher
121 à 200 m <sup>2</sup>	+ 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
A partir de 121 m <sup>2</sup>	+ 10% de surface de plancher

- les annexes -détachées- des habitations, à condition d'être implantées dans un rayon de 35 m de l'habitation et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface pour les constructions dont la hauteur sera limitée à 3,5 m et de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour les piscines.

**Dans le secteur Ae, sont en outre autorisés :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes pour un usage artisanal.

**Dans le secteur Aa, sont seulement autorisées :**

- les constructions liées aux dispositifs d'irrigation, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, notamment les dispositifs de rétention des eaux pluviales et dispositifs de lutte contre l'incendie, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques sont interdites).

**Secteurs concernés par le PPR incendie de forêt :**

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

**Secteurs de risques inondation :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du chapitre 1 du titre II du présent règlement.

**Secteurs concernés par le PEB de l'aérodrome d'Orange :**

Dans les secteurs concernés, doivent être respectées les dispositions figurant au chapitre 6 du titre II du présent règlement.

**Zones de dangers liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures :**

Dans ces zones :

- tout projet doit faire l'objet d'une demande de renseignements auprès du gestionnaire (Société du Pipeline Méditerranée-Rhône) et toute intervention doit donner lieu à une déclaration d'intention de commencer les travaux (DICT) en application des dispositions de l'arrêté du 16 novembre 1994 pris en application du décret du 14 octobre 1991 ;
- tout projet devra respecter les dispositions de l'arrêté du 4 août 2006 « portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produit chimique ».

**ARTICLE A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès au logement de l'exploitant sera commune à celles des bâtiments de l'exploitation.

Le long des Routes Départementales, les accès carrossables sont limités à un par propriété. Ils sont interdits quant le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent intégrer un parking privatif non clos en dehors de la voie publique.

**ARTICLE A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel****Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut-être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

**Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. La parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est situé à proximité du projet de construction, le raccordement gravitaire à ce réseau est obligatoire.

**Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).

**Energies et communications :**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

**Téléphone – Réseaux câblés :**

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

**Télédiffusion**

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

**ARTICLE A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 8 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

**ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 5 mètres.

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

Non règlementé.

**ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

**ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans le **secteur Aa**, la hauteur à l'égout du toit des constructions liées aux dispositifs d'irrigation est limitée à 2,5 mètres.

Dans le reste de la zone, **y compris dans le secteur Ae**, la hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant, en outre les constructions à usage artisanal ou d'habitat ne pourront excéder 9 m. L'aménagement ou l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur est admise.

La hauteur des annexes détachées des habitations est limitée à 3,5 m.

**ARTICLE A 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au titre VII.

**ARTICLE A 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.): Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

**Dispositions concernant les haies autour des constructions à usage d'habitation (les haies agricoles, notamment, ne sont pas concernées) :**

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

**Les installations techniques, hangar, travaux divers et citernes**

Des végétaux doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques et les hangars agricoles. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

**ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE A 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE A 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.