

ZONE AC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AC correspond à la zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où un objectif de préservation et de remise en état du Coussoul de Crau doit être recherché.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics.

Elle comprend deux secteurs :

- **ACa** correspondant à un secteur cultivé sous forme de vergers, inclus dans le Coussoul de Crau, sans construction autorisée
- **ACb** correspondant à un secteur pouvant recevoir les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, liées à l'élevage ovin, au pastoralisme ou à l'exploitation des vergers

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE AC1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Seuls peuvent être autorisés :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, et/ou conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux publics.
- L'enfouissement des pipelines et des réseaux de transport d'énergie, à condition :
 - de ne pas augmenter l'emprise des couloirs de pipelines existants destinés à cet effet,

- qu'aucun nouveau couloir ne soit créé,
 - que les managements des sols soient limités aux seules tranchées,
 - que la qualité des sols et leur nivellement soient restaurés après travaux.
- La restauration des sols permettant la remise en état et la reconstitution du Coussoul de Crau, à condition :
- que le projet permette de retrouver les caractéristiques originelles du site, avec un nivellement adapté,
 - que les éventuels apports de pierres/terres soient issus uniquement de la Crau, sans aucun autre matériau, exception faite des secteurs où une autorisation préfectorale a été délivrée avant l'approbation du présent PLU dans le cadre de la réhabilitation des anciennes carrières, dans la limite du périmètre et des autorisations délivrées à cette date.
- De plus, les installations, ouvrages ou occupations du sol précisés aux alinéas précédents ne pourront être autorisés qu'à condition :
- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou à l'élevage ovin du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - d'être implantées préférentiellement sur des sols déjà artificialisés, ou sans effet négatif à l'égard des caractéristiques singulières des Coussouls,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur ACa peut également être autorisée :

- L'exploitation agricole des vergers existants, sans construction, ni serres.

Dans le secteur ACb peuvent également être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion de toute nouvelle construction à destination d'habitation et à condition :
- d'être nécessaires à l'élevage ovin, au pastoralisme, ou à l'arboriculture fruitière,
 - que les constructions soient situées sur ou à proximité immédiate du site de production et en lien avec celle-ci,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - d'être implantées sur des sols déjà artificialisés, ou sans effet à l'égard des caractéristiques singulières des Coussouls de Crau.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux constructions et installations autorisées, s'ils correspondent aux besoins des exploitations agricoles ou s'ils sont nécessaires aux équipements et services publics, à condition :
- qu'ils ne compromettent ni le caractère paysager et environnemental du site, ni la stabilité du sol, ni le libre écoulement des eaux.
- La réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation légalement autorisées, à condition :
- que celle-ci soit réalisée dans la limite des volumes existants, sans création de logement, ni d'annexe, ni de piscine supplémentaires.

ARTICLE AC2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

San objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AC3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Elle devra néanmoins être limitée aux seuls stricts besoins nécessaires aux constructions et installations autorisées au paragraphe 1.2.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

3.3.1 - Dispositions particulières aux abords des autoroutes, voies expressives et voies classées à grande circulation :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN568.

Conformément au Code de l'Urbanisme, 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.

Les bâtiments d'exploitation agricole observeront toutefois une distance de 50 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RN568.

3.3.2 - Dispositions applicables aux abords des autres voies et emprises publiques :

Les constructions seront édifiées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf impératif technique, les constructions édifiées sur une même unité foncière devront être regroupées.

La distance maximale entre deux constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE AC4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article AC3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

Les placages de pierre peuvent être autorisés, à condition que la nature des pierres (forme, couleur, dimensions) et l'appareillage aient un aspect similaire aux constructions traditionnelles observées sur les Coussouls.

Pour les jointements des murs en pierre on utilisera un mortier de chaux et sable dont la couleur sera aussi proche que possible de la pierre composant le mur, les joints seront obligatoirement remplis et brossés.

Les façades en pierre apparentes seront conservées.

4.2.3 - Ouvertures :

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci.

Seuls les volets en bois à un ou deux vantaux sont autorisés ; les volets roulants ou pliants sont interdits.

Les portes et encadrements des fenêtres en matériaux plastiques ou métal sont interdits ; seuls les éléments en bois plein, sont autorisés.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Elles pourront s'inspirer des ferronneries des bâtiments agricoles caractéristiques des mas présents sur le Coussoul de Crau.

4.2.6 - Devantures :

Sans objet.

4.2.7 - Enseignes :

Sans objet.

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés au bâtiment, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures respecteront une pente comprise entre 25% et 35%.

Leur couverture sera obligatoirement en tuiles rondes ou canal.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Dans la mesure du possible, la pose de clôtures sera limitée.

Les clôtures seront composées d'un grillage simple d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AC5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

Les espaces non bâtis ne seront ni imperméabilisés, ni artificialisés ; ils conserveront leurs caractéristiques naturelles.

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins il est recommandé de préserver/aménager 10% de la surface de la parcelle support du projet en jardin/espace vert de pleine terre.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Aucune nouvelle plantation ni remplacement d'arbre n'est autorisé, sauf au sein du secteur ACa où seules les plantations nécessaires à l'arboriculture fruitière (fruitiers et haies brise-vent) peuvent être autorisées.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans la mesure du possible, la pose de clôtures sera limitée.

ARTICLE AC6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des espaces déjà artificialisés.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AC7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions ou l'usage qui en est fait selon les destinations doivent être compatibles avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies privées, autres que les pistes nécessaires à l'exploitation agricole, ne sont pas autorisées.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE AC8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Les constructions et installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Les établissements recevant du public (ERP) doivent nécessairement être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable. La zone AC n'en disposant pas, ces derniers ne sont pas autorisés.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

En l'absence de réseau public ou d'impossibilité de raccordement uniquement, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, sous réserve de l'aptitude des sols à l'ANC.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau collectif existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.