

CHAPITRE IV - ZONE A

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la plaine cultivée de l'Alzon. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une partie est soumise au risque d'inondation par débordement de l'Alzon ; elle est délimitée dans le cadre de l'étude du contexte géomorphologique et du P.P.R «Gardon aval» approuvé par arrêté préfectoral le 2 février 1998.

Elle comprend 1 secteur qui se différencie du reste de la zone :

- Ap, comprise entre la RD 981 et les coteaux au nord, sensible du point de vue paysager.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est située en zone inondable, sur laquelle s'appliquent des dispositions détaillées au titre I de ce document, à l'article VI. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Gardon aval», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par l'étude du contexte géomorphologique où la limite connue de la zone inondée. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

Les bâtiments devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit en bordure de la RN981, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n° 98-3632 du 29.12.1998.

Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur est interdite sur une distance de 10 ou 15 mètres par rapport aux berges. Les ruisseaux concernés sont délimités et repérés sur les plans de zonage du PLU.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les entrepôts ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes
- 5- Les campings hors terrain aménagé ;
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- Toutes constructions ou installations à l'exception de celles prévues à l'article A 2 ;
- 8- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les parties du territoire concernées par le risque d'inondation repérées sur les documents graphiques, seuls les aménagements et les extensions visant à réduire la vulnérabilité des constructions sont autorisés. De plus, dans les parties du territoire concernées par le Plan de Prévention des Risques « Gardon aval » approuvé par arrêté préfectoral le 2 février 1998, les aménagements et extensions doivent respecter des conditions contenues à l'article II des Dispositions Particulières applicables aux zones R1 et R2 du titre II Conditions Spéciales du P.P.R « Gardon aval ».

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Néanmoins, dans les parties du territoire concernées par le risque d'inondation repérées sur les documents graphiques, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, constructions et aménagements publics qui ne peuvent pas, pour des raisons

techniques justifiées, être implantés dans un autre site, (voiries, pylônes électriques, ...) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondations.

Sont également admis dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Ap, et, sous réserve du respect des conditions particulières liées au risque d'inondations définies ci-dessus :

1- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages).

Toutefois, les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 70 mètres autour du siège de l'exploitation existant à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

Cette disposition n'est pas applicable en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation ; mais dans ce cas, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation. Les bâtiments à usage d'habitation devront être édifiés dans un rayon de 70 mètres autour des bâtiments d'exploitation.

2- les bâtiments liés aux activités d'élevage, à condition qu'ils soient implantés à une distance de 500 mètres minimum par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future ;

3- les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres, à condition qu'ils soient complémentaires de l'activité agricole mais en demeure l'accessoire et qu'ils soient aménagés dans le volume ou en extension limitée des bâtiments existants ;

4- les serres à condition qu'elles soient nécessaires à la production agricole.

Dans la zone Ap ;

⇒ Les constructions et installations seulement si elles sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU, pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages).

Toutefois, les constructions réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 50 mètres autour du siège de l'exploitation. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage ;

⇒ l'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 ACCES VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès directs, autre que regroupés et aménagés, sont interdits sur les RD 981 et RD305.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées - En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement actuel ou projeté des voies sans pouvoir être inférieur à 10 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres. Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le cadre des activités agricoles :

L'aménagement et l'extension de gîtes ruraux aménagés en extension du corps d'habitation de l'exploitation est limitée à 35 m² de Surface Hors œuvre Nette (SHON), une seule fois.