

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Rappel : La zone A est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi du Bassin de la Cèze Aval. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Par ailleurs, la zone A est aussi concernée par le risque minier. Pour les terrains concernés, se référer au titre V du présent règlement, mentionnant les dispositions liées à ce risque.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites, notamment :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les caravanes ou habitations légères de loisirs isolées constituant un habitat permanent ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans les secteurs **Ap**, tout nouveau siège d'exploitation est interdit.

Dans les secteurs **Af1 et Af3** toutes nouvelles constructions à usage d'habitation est interdites.

Dans le secteur **Api**, toutes les constructions et installations autres que celles soumises à conditions particulières de l'article A 2 sont interdites.

Dans le secteur **Apr**, sont interdits :

- forages de puits, exploitations de carrières, ouverture ou remblaiement d'excavations ;
- dépôts d'ordures ménagères, immondices détritiques et produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- Installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eau usées de toute nature ;
- Etablissement de toutes constructions superficielles ou souterraines ;
- Et tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

Au sein des reculs de 10 mètres de part et d'autre des chevelus hydrauliques figurants sur les documents graphiques, toutes constructions, remblais et clôtures en dur est interdite.

Une zone non aedificandi de 100 mètres autour de la STEP a été définie. Au sein de ce périmètre, toute construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public est interdite.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Seuls sont autorisés dans la zone A :

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises...)

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements et les installations liées à l'exploitation agricole doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Outre les constructions autorisées dans la zone A, sont également autorisées dans le secteur **Ah :**

- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU. Après agrandissement, la surface de plancher du logement ne pourra dépasser 250 m².
- L'extension limitée des constructions et installations des activités existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les garages à condition que ces constructions trouvent leur place en priorité en continuité des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU. Lorsque des impératifs techniques ou topographiques l'exigent, les garages pourront être réalisés à proximité de la construction à usage d'habitation. En aucun cas la surface des garages ne pourra excéder 40 m² ;

- Les piscines et abris de piscine, dès lors qu'ils constituent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, qu'ils sont situés à proximité de la construction principale, et que leur surface n'excède pas 20 m².

Dans le secteur **Apr** (périmètre de protection rapprochée du captage du Rieutort), la culture, l'épandage de fumier, engrais et l'usage des produits nécessaires à la lutte contre les ennemis des plantes seront tolérés sauf avis contraires de services départementaux concernés ou apparition de produits excessivement toxiques ou pénétrants. Aucun dépôt, même momentané de produits quelconques, ne sera toléré.

Dans le secteur **Api**, qui correspond au périmètre de protection immédiate, seules les constructions et activités nécessaires à l'exploitation de l'eau potable sont autorisées. Les activités, installations ou dépôts expressément autorisés doivent être en liaison directe avec l'exploitation du captage et sont conçus et aménagés de manière à ne pas provoquer de pollution de ce dernier.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs sur la RD6 sont interdits.

A4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

Pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée, un périmètre de 35 mètres de rayon devra être respecté, dans lequel ne doit se trouver aucune source potentielle de pollution.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Pour les constructions visées à l'article A2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics..

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération (en application du code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de 8 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

Hors agglomération (en application du code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 35 mètres de l'axe de la RD6 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD6c, RD9, RD340, RD23 et de la RD237 ;
- 8 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD 6, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique 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.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD6 ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD6 ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à au moins trois mètres de la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article A9 – Emprise au sol

Dans les secteurs Ah l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 m à l'égout des toitures et 8 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;

Article A11 – Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas 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. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

Article A12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article A13 – Espaces libres et plantations

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

En aucun cas la surface de plancher, par logement (constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole) ne pourra dépasser 250 m².