

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Préambule – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et par un risque inondation modéré par débordement. Elle est également concernée, en partie, par un risque inondation fort par ruissellement. De plus, une partie de cette zone est concernée par un risque inondation par débordement du cours d'eau de la Cèze, délimitée par l'enveloppe du lit majeur hydrogéomorphologique. Ces secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques. Dans ces secteurs inondables, des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants.

De plus, une partie de la zone est concernée par un risque incendie de forêt élevé, pour lequel, les nouvelles installations sont à proscrire. Des extensions limitées pourront être autorisées, sous certaines conditions. Les secteurs concernés par ce risque sont identifiés par l'indice « f », sur les documents graphiques.

Par ailleurs, cette zone est concernée par plusieurs cours d'eau en bordure desquels, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 20 et 10 mètres de part et d'autre des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Notamment, une partie de cette zone est concernée par un périmètre de protection de captage public, pour lequel, les nouvelles constructions seront interdites. Seuls pourront être autorisés les travaux et équipements nécessaires à l'exploitation des captages. Ce périmètre est indiqué sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Des secteurs, identifiés par l'indice « p » sur les documents graphiques, ont été créés pour des raisons de protection paysagères. Dans ces secteurs, les constructions seront interdites, à l'exception des clôtures. De plus, dans l'un de ces secteurs, un espace boisée a fait l'objet d'une mesure de protection, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et d'une identification spécifique sur les documents graphiques.

Une partie de la zone, située en bordure de la RN 580, est concernée par une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de cet axe, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Enfin, une partie de cette zone est concernée par plusieurs routes départementales, le long desquelles des marges de recul s'appliquent, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 est interdit.

Dans le secteur Ap toutes les constructions non mentionnées à l'article A2 sont interdites pour des raisons de protection paysagère,

Dans le secteur Af concerné par le risque incendie de forêt toutes nouvelles constructions et installations sont interdites.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation fort par ruissellement, ou par le risque inondation modéré par débordement figurant sur les documents graphiques, toutes les constructions non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

1) Rappels

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}.

2) Seuls sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent des conditions particulières :

Dans le secteur A, seuls pourront être autorisées :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation, ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole ;

- Les extensions des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Après agrandissement(s), la surface de plancher du logement ne pourra dépasser 250 m².

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Dans le secteur Ap seuls pourront être autorisés :

- les clôtures dès lors leur aspect permet une bonne intégration dans le paysage,
- les affouillements de sol et les équipements collectifs liés à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation des captages ;
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation du réseau d'eau et à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable par débordement du cours d'eau de la Cèze, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions réalisées par l'Etat ou une collectivité territoriale, dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent pas pour des raisons techniques être implantés dans un autre site, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- L'aménagement et l'extension, en une seule fois, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
 - * un changement de destination,
 - * une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
 - * créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs...
 - * rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée ou sous la cote de référence (1,50 au-dessus du terrain naturel)
 - * créer de nouveaux logements.
- les clôtures dès lors qu'elles sont transparentes à l'eau.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone A devront :

- * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;

* les clôtures dès lors qu'elles sont transparentes à l'eau.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation fort par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- les clôtures dès lors leur aspect permet une bonne intégration dans le paysage,
- les affouillements de sol et les équipements collectifs liés à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation modéré par débordement, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- les extensions des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 20m², dès lors que le haut du plancher est situé à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;

- les extensions des constructions à usage d'activité nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 20% de la surface initiale, dès lors que le haut du plancher est situé à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :

- les clôtures dès lors qu'elles sont transparentes à l'eau,
- les affouillements de sol et les équipements collectifs liés à la lutte contre les risques d'inondation.

Le long des ruisseaux avec un recul de 20 mètres et un recul de 10 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 20 m et 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article A3 - Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles 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 celles 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.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée et forte par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contrepenne...).

Article A4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, nécessaire à l'exploitation agricole, doit être alimenté en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante.

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements 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 (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 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteau ou console ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune solution n'est possible.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

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

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD 765a ;
- 15 mètres de l'axe des RD 121 et RD 138 ;
- 5 mètres de l'axe des chemins ruraux et communaux.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 580.

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 A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, 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 égal à 4 mètres.

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

Une distance minimale entre deux constructions discontinues devra être au minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- 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 A9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

Des adaptations mineures pourront être admises, en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Ces règles ne s'appliquent pas :

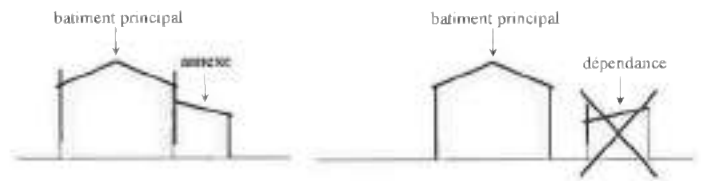
- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses sont interdites.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de « ton tuile de terre cuite ». Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée ou forte par ruissellement, ou par la zone inondable modérée par débordement ou par la zone inondable par débordement du cours d'eau de la Cèze, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies 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 doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les espaces verts boisés à préserver :

La dominante végétale, des espaces verts boisés privés à préserver, identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- son impact paysager depuis l'espace public,
- sa fonction d'embellissement en entrée de ville.

Une modification partielle peut être effectuée, dès lors que la silhouette générale de la couronne végétale visible depuis l'espace public est conservée.

Des ouvertures pourront être autorisées, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation des terres agricoles.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

