

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A



Caractère de la zone

Les zones agricoles, dites zones « A » correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

La zone A comprend des secteurs **Aa**, qui recouvrent les espaces agricoles à préserver en raison de leur valeur paysagère, sur lesquels les constructions ou installations nouvelles sont limitées.

Sont repérés sur les documents graphiques, selon la légende, les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial soumis aux dispositions de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme.

Certains secteurs de la zone A sont concernés par l'**aléa inondation du Moyen Vidourle**, tel que reporté sur les plans de zonage. Sur ces secteurs :

- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence du Plan de Prévision des Risques inondation.
- Pour les opérations de construction ou d'aménagement de construction admises en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau. Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation et à condition d'assurer la sécurité des installations.
- Les parties sous tension de l'appareillage des matériels électriques « moyenne tension » seront situées au moins au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

ARTICLE A-1 Les occupations et utilisations du sol interdites

1. En règle générale

Sont interdites :

- toute les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas admises aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- les constructions nouvelles, ainsi que les remblais et les clôtures en dur dans une emprise de :

- 20 m de part et d'autre des berges du ruisseau de la Font de l'Aube ;
- 10 m de part et d'autre des berges des autres ruisseaux et valats.

2. Dans les zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques du règlement :

En plus des interdictions visées aux paragraphes précédents :

- Toutes les constructions autres que celles visées à l'article A 2 suivant.

ARTICLE A-2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. En règle générale

Sont admis sous condition :

- les constructions et installations nouvelles, ainsi que les réaménagements ou les reconstructions de bâtiments, à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, c'est-à-dire servant au logement du matériel agricole, des récoltes, des animaux ou des serres de production, sauf en Aa ;
- dans le cas ci-dessus, le logement de l'exploitant peut être admis s'il est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et s'il est réalisé en continuité du bâtiment d'exploitation ;
- les extensions de bâtiments existants, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, c'est-à-dire servant au logement du matériel agricole, des récoltes, des animaux, des serres de production, ainsi qu'au logement de l'exploitant selon le principe évoqué ci-dessus ;
- dans le cas de bâtiments destinés à recevoir des serres de production ou des élevages respectant la marge d'isolement de 500 m des zones urbanisées ou constructibles, un logement nécessaire au gardiennage pourra être réalisé dans un rayon maximal de 80 m autour de ces bâtiments, après leur mise en place effective, sauf en Aa ;
- en Aa, les constructions et installations nouvelles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles peuvent être admises à condition de se situer en continuité de l'existant ou au maximum dans un rayon de 50 m vis-à-vis de celui-ci ;
- le changement d'affectation et l'accroissement de la surface de plancher de bâtiments existants, à condition d'être liés à l'activité agricole (type gîte rural) et de ne pas s'étendre au-delà des volumes bâtis existants ;
- l'aménagement, la reconstruction ou le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés à ce titre sur les plans de zonage, pour des occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles, à condition de ne pas s'étendre au-delà des murs extérieurs et de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;
- les terrassements ou affouillements de sol nécessaires à une activité admise sur la zone, à condition de ne pas modifier les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues, sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ;

- les équipements ou installations d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité, à la mise en valeur du site ou liées à des équipements d'infrastructure nécessaires à la collectivité ;
- dans l'ensemble de la zone agricole, les capelles doivent être préservées, leur démolition est soumise à autorisation.

2. Sur les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché du forage du Moulin de Villevieille tel que représenté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les prescriptions de la DUP du 22/08/95 annexée au PLU.

3. Dans les zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques du règlement :

- Certains ouvrages, installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie, ...) sont admis en zone inondable, sauf si un motif de sécurité ou de salubrité s'y oppose, s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantées dans un autre site, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et que ces projets n'aggravent pas le risque inondation et ne portent pas atteinte de façon sensible aux champs d'inondation ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.
- Dans les secteurs où le niveau d'eau a été supérieur ou égal à 0,50 mètres et inférieur à 0,50 mètres tels que définis sur les documents graphiques, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges, ...) dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, hormis les constructions à usage d'habitation qui sont interdites, sous réserve que :
 - o L'extension ne conduise pas à créer ou à transférer le siège d'exploitation en zone inondable ;
 - o Par leur importance, leur implantation ou leur architecture, les constructions n'aggravent pas le risque d'inondation et le risque encouru pour les personnes ;
 - o Les travaux ne conduisent pas à créer ou aggraver les risques de pollution, d'accident (projectiles, embâcles importants...) ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs, explosifs ;
- En zone hydro géomorphologique, telle que définie sur les documents graphiques du règlement, les constructions nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges ...), hormis la création de constructions à usage d'habitation qui est interdite, sous réserve que le plancher le plus bas destiné à recevoir une activité quelconque autorisée soit situé à plus 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A-3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des

constructions et installations projetées, et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie ou de la protection civile.

Voiries

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

ARTICLE A-4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif ou individuel

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sauf celle n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers....).

A défaut de raccordement possible, l'alimentation personnelle d'une construction ou d'une installation à partir d'un captage, forage ou puit particulier pourra être exceptionnellement autorisée.

Assainissement

Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public, les eaux et matières usées devront être évacuées par des dispositifs d'assainissement individuel répondant aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales.

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, doivent être réalisés par le propriétaire et adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans tous les dispositifs adaptés dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m³ imperméabilisé, avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7l/s/ha.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés T.V.

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, liée notamment à la nature du sol, l'installation devra être la plus discrète possible.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en œuvre conformément à la réglementation et à l'avis du SDIS 30.

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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 d'eau.

ARTICLE A-6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 8 m de l'axe des voies publics ou privés à usage collectif.

ARTICLE A-7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte 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 égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE A-8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE A-9 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A-10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation, comptée à partir de tout point du terrain naturel, est fixée à 9 m à l'égout de la couverture et à 10 m au faîtage, hors annexes fonctionnelles (cheminées, antennes,...).

Cette hauteur peut être portée à 25 m pour les silos.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation, comptée à partir de tout point du terrain naturel, est fixée à 6 m à l'égout de la couverture et à 9 m au faîtage, hors annexes fonctionnelles (cheminées, antennes,...).

ARTICLE A-11 L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à protéger les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 extensions et constructions neuves seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les toitures seront en pente (entre 28 et 35%) et couvertes en tuiles canal ou similaires, où le ton brique sera dominant, en accord avec l'environnement. Exceptionnellement, dans le cas de reprise partielle de couverture existante, un autre matériau pourra être toléré s'il est en accord avec l'environnement.

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine, sans relief.

Les couleurs des revêtements de façades seront prises dans la palette des teintes naturelles des pierres et terres que l'on trouve sur les sols environnants.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses ...)
- les imitations de matériaux ;
- L'enduit façon « rustique » ;
- Les peintures d'aspect vinyliques ;
- les matériaux donnant un aspect provisoire ;
- les couvertures en plaques ondulées lorsqu'elles sont visibles ;
- les tuiles flammées ou vieilles ;
- l'utilisation de couleurs brillantes, vives ou réfléchissantes sur de grandes surfaces.

Les ouvertures des étages, ainsi que la perception des étages, respecteront les proportions et implantations traditionnelles du bâti existant. Les ouvertures anciennes seront obligatoirement conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble.

Les clôtures doivent être de la plus grande simplicité et s'intégrer au mieux dans le paysage. Les clôtures ne pourront pas dépasser deux mètres de hauteur.

ARTICLE A-12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ne peuvent pas faire l'objet de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

ARTICLE A-14 Le coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.