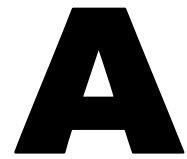


CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A



Caractère de la zone :

- La zone A correspond à la zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont strictement limitées.

La zone A comprend :

- un secteur Ac correspondant aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur économique et environnementale acceptant les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole des terres.
- un secteur Ap recouvrant les espaces agricoles remarquables destinés à l'exploitation agricole mais inconstructibles (zone de protection forte) afin d'assurer la sauvegarde de certains secteurs à fort potentiel agronomique, de préserver le paysage agricole et de préserver les ouvertures visuelles sur la plaine de la Vaunage.

Un sous secteur hachuré correspondant aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-7e du code de l'urbanisme et permet de définir des prescriptions visant à assurer leur protection.

- un secteur As correspondant au périmètre de protection de la station d'épuration.

- La zone A est impactée par l'emprise du débordement des ruisseaux du Lagau et du Rhône.
- En raison de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit (Cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier de PLU), l'architecte des bâtiments de France devra être consulté dans les périmètres de protection de 500 m autour de ces monuments.
- La zone A renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE A-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles admises aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c) ;
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d) ;
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- En Ap, toute occupation ou utilisation du sol ;
- toute opération d'aménagement ou de construction sera interdite dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les plans de zonage ;
- dans l'emprise inondable des ruisseaux du Lagau et du Rhône, (emprises identifiées sur les plans de zonage) :
 - la création d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
 - les créations d'établissements nécessaires à la gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
 - la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
 - les changements de destination des constructions conduisant à la création de logements ;
 - la création de clôtures non transparentes aux écoulements ;
 - les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et déchets ;
 - les dépôts et stockage de produits dangereux polluants ;
 - les opérations de déblais / remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- Les occupations ou utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article A-2 suivant ;

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

- Les élevages sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 100 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables.

Peuvent être admis en secteur Ac:

- Les bâtiments agricoles liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles destinés au stockage du matériel, des récoltes lorsque ceux-ci sont indispensables pour :
 - le fonctionnement d'un siège d'exploitation existant dans la zone,
 - la création d'une unité d'exploitation autonome nouvelle,
 - le desserrement d'une unité d'exploitation existante dans les zones urbaines lorsqu'il y a impossibilité d'implanter les nouveaux bâtiments à proximité immédiate du siège de l'exploitation,
 - la pratique d'une culture spécifique exigeant absolument une implantation sur place.

- Les serres de production ;
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture ;
- La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments sinistrés, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre ;
- L'extension en continuité ou non des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision et ayant à cette date une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 80 m². Dans ce cadre les annexes séparées peuvent être autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher hors œuvre brute ;
- L'extension des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision ;
- Les installations techniques, les infrastructures, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

En secteur As sont admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

En Ac, dans l'emprise inondable du ruisseau du Rhône, (emprise identifiée sur les plans de zonage), peuvent être admis :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités en A-1, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0.80 m au dessus du terrain naturel.
 - Les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments d'activités agricoles, sous réserve que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.
 - Les extensions des bâtiments d'habitation.
 - Les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole (à l'exclusion des habitations) et les extensions de bâtiments d'activités agricoles
 - Les locaux annexes tels que garages, appentis sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20m².
 - Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1.8 fois le débit de référence).
 - La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
 - Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
 - Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

En As, dans l'emprise inondable du ruisseau du Rhône, (emprise identifiée sur les plans de zonage), peuvent être admis :

- Les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités en A-1, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes et de l'application des mesures constructives obligatoires listées ci avant :
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0.80 m au dessus du terrain naturel.
 - Les locaux annexes tels que garages, appentis sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20m².
 - Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1.8 fois le débit de référence).
 - La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
 - Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
 - Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol admis doivent préserver les éléments de paysage repérés sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1-7e du code de l'urbanisme (oliveraie, chênaie et murets).

ARTICLE A-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur les départementales 137, 737 et 345 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées de toute construction ou installation doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Dès lors le traitement et l'évacuation des eaux usées pourront être autorisés, après une étude d'aptitude des sols à l'assainissement, par des dispositifs individuels conformes aux normes en vigueur et au schéma directeur d'assainissement de la commune. Dans le cas où l'étude d'aptitude des sols ferait ressortir l'impossibilité de recourir aux filières dites normales, la constructibilité de la zone sera conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique à la parcelle, proposant une solution techniquement réglementaire soumise à accord du Maire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, 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, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évaluation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

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.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, ...) est à privilégier dans tout projet de construction.

ARTICLE A-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD137 de Langlade à Calvisson ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 737 (Route de la Gare) ;
- 8 m de part et d'autre de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

ARTICLE A-7 L'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.

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du bord du fossé.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de 9 m au faitage. Cette hauteur peut être portée au maximum à 14 mètres au faitage pour les installations agricoles et à 25 mètres pour les silos et des éléments ponctuels de superstructure.

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 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AM2NAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- 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 R111-21).

- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La granulométrie des crépis et enduits de façade devra être fine.

Les crépis et enduits devront respecter le nuancier déposé en mairie.

Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

Toitures

Pourcentage de la pente : 30 à 33%

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal présentant l'aspect de la terre cuite et de teinte claire. A défaut, pour les dépôts ou hangars, abris ou les équipements publics, les couvertures pourront être de teinte foncé et mate.

Les terrasses en partie haute des toitures sont interdites.

Des adaptations peuvent être envisagées afin de permettre la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Clôtures

Les clôtures seront constituées de simple grillage doublé d'une haie vive.

Les portails seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

Les clôtures constituées par des fils barbelés ou des murs de plus de 80 cm sont interdites.

Les murets repérés sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1-7e du code de l'urbanisme doivent être préservés.

ARTICLE A-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations repérées sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1-7e du code de l'urbanisme doivent être préservés.

ARTICLE A-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.