
ZONE A ET SECTEUR Aa

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. En zone A, on autorise principalement les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole. On distingue un secteur Aa, où pour des raisons de protection paysagère et des principales zones viticoles A.O.C., les constructions à usage agricole sont interdites.

Certains secteurs agricoles sont soumis à un risque d'inondation ou à un risque minier (reportés sur les plans de zonage par des trames spécifiques). Les secteurs soumis aux risques devront respecter les règles spécifiques définies pour se prémunir de ces risques.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage ...) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains. La mise en souterrain, le remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies à l'article A2.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau moyen, ou faible, toute nouvelle construction est interdite en dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article A2

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone A

Sont autorisés :

- les ouvrages, constructions et installations (y compris les installations classées), liées et nécessaires à l'exploitation agricole¹,
- les ouvrages, constructions et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles soient situées à proximité des

¹ On entend par exploitation agricole : une unité économique d'une surface supérieure ou égale à la demi-surface d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural.

bâtiments d'exploitation (sauf en cas d'installation d'une nouvelle exploitation) et que la surface de plancher de l'habitation soit inférieure ou égale à 250 m² sauf dans le cas de l'aménagement sans extension d'une construction existante d'une surface existante supérieure à 250 m² de surface de plancher). Toutefois, les gîtes ruraux ne sont autorisés que sous réserve qu'ils soient réalisés dans d'anciens bâtiments d'exploitation et soient situés à proximité immédiate du siège d'exploitation,

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher. (bâti initial+extension).

Secteur Aa

Seuls sont autorisés

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- l'aménagement et l'extension (dans la limite de 30 % de la surface initiale à la date d'approbation du P.L.U.), sans changement de destination, des constructions agricoles existantes, pour les besoins liés et nécessaires à l'activité agricole.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau moyen, seuls sont autorisés :

- Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes.
- Les extensions, les agrandissements ou les changements de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer au risque d'effondrement un nombre de personnes plus important.
- Les ouvrages techniques au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau faible, seuls sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique, les extensions, les agrandissements ou les changements de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil des habitants ou utilisateurs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (tel que reporté sur les plans de zonage) :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages réalisés dans l'objectif de diminuer les risques.

Lorsque la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, les planchers habitables devront se situer au minimum à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Par ailleurs, dans une bande de à 10 m au moins des berges de ruisseaux ou bords des fossés, toute construction nouvelle, clôture en dur ou remblais sont interdits.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

La création d'accès nouveau sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général du Gard.

Article A 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées en zone A, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.



Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

- Toute construction ou tout aménagement susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Le cas échéant, un réseau interne rejettera les eaux pluviales dans un bassin de rétention et d'infiltration suffisamment dimensionné pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du bassin, (dimensionné sur la base de 5 litres de rétention par m² de toiture).

– **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature géologique des sols.

Article A 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

- tranchées d'infiltration, surface minimum de 1 200 m²
- filtre à sable vertical non drainé, surface minimum de 1 500 m²
- tertre d'infiltration, surface minimum de 2 000 m²
- filtre à sable vertical drainé : surface minimum de 2 000 m².

Article A 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les marges de reculs définies au plan.

En l'absence de marge de recul représentée sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 901,
- 15 m de l'axe des autres voies départementales,
- 10 m au moins de l'axe des voies communales, et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur de ces voies.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,



- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article A 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- l'implantation en limite séparatives est autorisée dans le cas d'accord entre les voisins concernés par la limite et dans le cas d'opérations d'ensemble,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article A 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur moyenne au faîtage du toit en milieu de façade, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions à usage agricole (logements de fonction des agriculteurs et gîtes exclus) :

Il n'est pas fixé de hauteur maximum; le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faîtage du toit.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée.



Article A 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Constructions à usage d'habitation

Adaptation au terrain

On s'efforcera de limiter les talutages pour maintenir au mieux les pentes du terrain naturel. Les enrochements devront obligatoirement être masqués : recouverts par de la terre végétale et plantés.

Façades

Sont interdits :

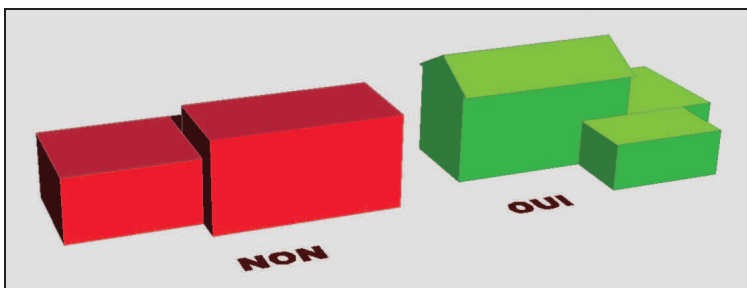
- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc),
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois, à l'exception des annexes qui pourront présenter des façades entièrement en bois, les bardages sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc)

Les façades maçonnées seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- Soit en pierres apparentes,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes et pour les annexes détachées du bâtiment principal).
- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que :
- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins,
- pour les annexes implantées en limite séparative.



Couvertures de toitures

- Sauf toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes
- Les clôtures pourront éventuellement doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.
- les clôtures en bois sont également autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1,20 m.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale

Pour l'aménagement des constructions existantes en pierres, le traitement des façades et de la toiture devra être identique à l'initial :

Façades

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
- Soit en pierres apparentes. l'appareil des pierres devra être horizontal. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.
- Enduits : pour les bâtiments en pierres, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles XAN ou XHN en trois couches. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens. Le blanc est proscrit. La texture de finition sera frotassée,
- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. L'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,
- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

Bâtiments agricoles (hors bâtiments anciens d'architecture locale)

- Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,
- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit,
- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante, dans un ton voisin de celui des toits anciens du village,
- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes (notamment pour l'intégration à la pente).

Article A 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

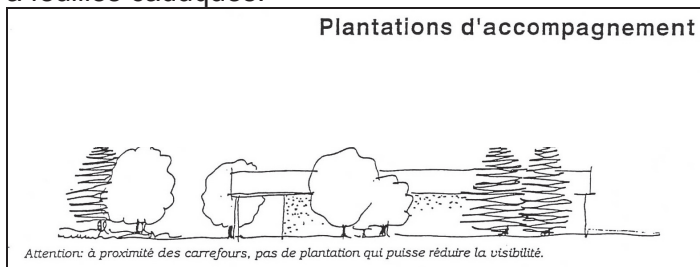
Article A 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'arbres fruitiers, conformément à la tradition locale. Les d'essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

Les haies de thuyas taillées au cordeau en doublement des clôtures à l'alignement des voies publiques ou chemins sont interdites pour ne pas banaliser l'espace, ni détruire l'ouverture du paysage.

Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.



SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière