

CHAPITRE IV - ZONE A

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la plaine cultivée du Gardon, le plateau et les coteaux des Costières. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une partie est soumise au risque d'inondation ; elle est délimitée dans le cadre du P.P.R «Confluence Rhône-Gardon-Briançon» approuvé par arrêté préfectoral le 28 novembre 2001.

Elle comprend trois secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Ap, localisé sur le plateau et les coteaux au-dessus du bourg, sensible du point de vue paysager ;
- Ae, localisé sur le plateau des Costières, où vont être implantées des éoliennes ;
- As, qui correspond à un périmètre de protection autour de la station d'épuration ;
- Ad, où pourra être implantée une déchetterie intercommunale.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

La zone A comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier.

Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1er octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION « CONFLUENCE RHONE-GARDON-BRIANÇON »

REGLES GENERALES

Dans les parties de la zone repérées sur les documents graphiques comme concernées par le risque d'inondation définies par l'étude du contexte géomorphologique où la limite connue de la zone inondée, les aménagements réalisés doivent conduire à une diminution de la vulnérabilité des bâtiments (avec mise hors d'eau des planchers).

De plus, dans les parties du territoire concernées par le Plan de Prévention des Risques « Confluence Rhône-Gardon-Briançon » approuvé par arrêté préfectoral le 28 novembre 2001, les aménagements et les extensions sont admis sous réserve du respect des conditions contenues à l'article II des Dispositions Particulières du titre II Conditions Spéciales du P.P.R « Confluence Rhône-Gardon-Briançon ».

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Néanmoins, dans les parties du territoire concernées par le risque d'inondation repérées sur les documents graphiques, seuls sont autorisés les ouvrages techniques, constructions et aménagements publics qui ne peuvent pas, pour des raisons techniques justifiées, être implantés dans un autre site, (voiries, pylônes électriques, ...) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondations.

DANS LES ZONES SOUMISES A RISQUE « TRES ELEVE »

Dans les parties de la zone repérées sur les documents graphiques comme concernées par le risque d'inondation où la hauteur d'eau a atteint 50 centimètres, toute construction ou installation nouvelle est proscrite. Seules l'extension des bâtiments liés à l'activité agricole existants est possible dans la limite de 20 % de l'emprise des constructions existantes, avec mise hors d'eau des surfaces de plancher créées, des surfaces supportant des produits polluants, des planchers supportant des animaux et des planchers des locaux destinés à la transformation.

De plus, les travaux à réaliser sur les constructions existantes à usage d'habitation ne doivent pas conduire à :

- un changement de destination sauf s'il améliore la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la cote de référence,
- une extension de plus de 20m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que la surface de plancher créée soit située en dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

DANS LES ZONES SOUMISES A RISQUE « ELEVE » OU « FAIBLE »

Dans les parties de la zone repérées sur les documents graphiques comme concernées par le risque d'inondation où la hauteur d'eau n'a pas atteint 50 centimètres, seules les extensions et les constructions réalisées dans le cadre d'une exploitation agricole existante sont autorisées à proximité (moins de 70 mètres) du bâti existant, avec mise hors d'eau des surfaces de plancher créées, des surfaces de planchers supportant des produits polluants, des planchers supportant des animaux et des planchers des locaux destinés à la transformation.

De plus, les travaux à réaliser sur les constructions existantes à usage d'habitation ne doivent pas conduire à :

- un changement de destination sauf s'il améliore la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la cote de référence,
- une extension de plus de 20m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que la surface de plancher créée soit située en dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

2.2. CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS ADMISES

- Sont admises dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Ap et sous réserve du respect des conditions particulières liées au risque d'inondations définies ci-dessus :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans le secteur Ap, seuls sont autorisés l'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions nécessaires à l'exploitation agricole à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Dans le secteur Ae sont autorisées les éoliennes industrielles avec toutes installations annexes à conditions qu'elles aient fait l'objet d'une étude globale (paysagère, acoustique, ornithologique...).
- Dans le secteur Ad sont autorisées les déchetteries réalisées dans un cadre intercommunal.
- Dans le secteur As sont autorisées les constructions et installations si elles sont liées au fonctionnement de la station d'épuration.

2.3. LA PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS PATRIMONIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour objet de détruire les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques et dans le rapport de présentation, (site de la Baume et source de Céserac), en application de l'article L. 123-1 5-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.3 : ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès directs, autre que regroupés et aménagés, sont interdits sur la RD 986 I, la RD 264, la RD763, la RD351, et la RD 500.

3.2 VOIRIE

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

ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

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

4.2 EAUX USEES

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

4.3 EAUX PLUVIALES

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

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 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe de ces voies, sauf en bordure des voies suivantes : RD 986 I, RD 351 et RD126.

En bordure de la RD986 I, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des RD126 et RD 351, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux éoliennes industrielles. Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

ARTICLE A.7 : 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.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions et aux éoliennes industrielles.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres. Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux éoliennes industrielles.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes). Ces dispositions ne sont pas applicables aux éoliennes industrielles.

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme.

ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le cadre des activités agricoles :

L'aménagement et l'extension de gîtes ruraux aménagés en extension du corps d'habitation de l'exploitation est limitée à 35 m² de surface de plancher, une seule fois.