

## - CHAPITRE I -

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE A

Zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue au sein de cette zone un secteur A p, de protection des vues sur le Pont du Gard, le village de Saint Hilaire d'Ozilhan, la chapelle Saint-Etienne et l'ancien lavoir.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### A 1

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**1-En zone A, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :**

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions hôtelières et leurs annexes,
- Les constructions commerciales et artisanales, et leurs annexes,
- Les constructions de bureaux et de services, et leurs annexes,
- Les entrepôts commerciaux et leurs annexes,
- Les constructions à usage forestière et leurs annexes,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrain de campings et caravaning,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

**2-En secteur A p, sont interdites toutes les constructions nouvelles.**

##### A 2

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable, en application des articles L.311 et L.312 du Code forestier.
- Sur les terrains localisés aux documents graphiques comme inondables, ne sont autorisés que les équipements d'infrastructure à condition de ne pas apporter des contraintes supplémentaires au bon écoulement de l'eau.

En zone inondable les remblais et les clôtures en dur sont interdits.

De même, sont interdites les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur dans les emprises suivantes de part et d'autre des berges sur une largeur de :

- 50 mètres pour le Valliguière,
- 20 mètres pour les affluents du Valliguière traversant la plaine au Sud de la R.D. n°192,
- 10 mètres pour les autres valats et ruisseaux.

● La reconstruction après sinistre est autorisée sous couvert que la reconstruction se fasse à l'identique, où qu'elle soit compatible avec les dispositions applicables à la zone. La reconstruction pourra être interdite si l'origine de la destruction est susceptible de se reproduire avec fréquence (mouvements de terrain, inondation notamment).

**1-Zone A, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après et sous réserve de ne pas porté atteinte à l'activité agricole :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles destinés au stockage du matériel, des récoltes, au logement de l'exploitant et de son personnel, ainsi que les gîtes réalisés de façon limité dans les volumes ou en extension des bâtiments.

Les bâtiments et installations seront regroupés dans un rayon de 50 mètres, qu'il s'agisse de la création d'une exploitation ou de l'extension d'une exploitation existante.

Cette distance pourra être doublée exceptionnellement sur demande justifiée en raison du relief, de l'inondabilité de la zone, de la configuration du terrain ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement.

Cette dernière disposition n'est pas applicable en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, mais dans ce cas les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation et ces derniers devront être édifiés dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment principal du siège d'exploitation.

Les élevages soumis à déclaration sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 1000 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables (les élevages familiaux ne sont pas concernés par ces restrictions), ainsi qu'un logement de fonction :

- s'il fait partie intégrante du volume général du bâtiment,
- si il n'excède pas une S.H.O.N. de 120 m<sup>2</sup>.

Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2-Secteur A p et Eléments Paysagers, ne sont autorisés que :**

La restauration des éléments bâtis, localisés ou pas, comme Elément Paysager sur les documents graphiques, sous réserve de respecter la typologie architecturale du site et de ne pas compromettre les vues sur le Pont du Gard, le village de Saint Hilaire d'Ozilhan, la chapelle Saint-Etienne et l'ancien lavoir.

## SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

Les dispositions des articles 3 à 13 de la zone ainsi que les servitudes 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 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), lorsque l'immeuble bâti n'est pas conforme au règlement de la zone.

**A 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès individuels nouveaux sont interdits sur les routes départementales.

Le chemin figurant aux documents graphiques est soumis à une protection spécifique selon les articles L.123-1-7 et R.123-18-II-6 du Code de l'Urbanisme leur permettant de conserver leur aspect actuel.

## **A 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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 une alimentation individuelle pourra être autorisée, conformément à la législation en vigueur.

#### **2-Eaux usées :**

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

#### **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.

## **A 5**

### **CARACTERISTIQUES DES 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.

## **A 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe des routes départementales. Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Une implantation autre pourra être autorisée pour les bâtiments techniques liés aux réseaux d'intérêt public. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## **A 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 4 mètres ( $H/2 - \text{min. } 4,00\text{m}$ ).

Une implantation autre pourra être autorisée pour les bâtiments techniques liés aux réseaux d'intérêt public. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

**A 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Le siège d'exploitation doit être édifié dans un rayon n'excédant pas 50 mètres autour du bâtiment principal.

**A 9**

**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**A 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des habitations ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel. Pour les autres constructions autorisées à l'article A2, la hauteur est limitée à 10 mètres.

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.

**A 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

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 du code de l'urbanisme).

**Élément de Paysage :** Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdites. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.

**Protection des chemins :** Les murs, murets, ... de part et d'autre des chemins protégés figurants aux documents graphiques doivent être conservés et valorisés.

**A 12**

**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**A 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux devra être prescrite.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. (lavoir, Moulin, ... et végétaux) par une trame ou un symbole spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

De même, cette protection s'applique également sur un périmètre de 10m autour du moulin et des végétaux (cade, poirier, ... et cerisier) localisés sur les documents graphiques comme Elément de paysage.

Les haies naturelles de part et d'autre des chemins protégés figurants aux documents graphiques doivent être conservées et valorisées.

### SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

**A 14**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Sauf pour les gîtes ruraux, où la SHON maximal totale allouée aux gîtes, est limité à 35m<sup>2</sup>, et à condition que le pétitionnaire justifie la nécessité de faire un gîte et qu'il est indispensable au prolongement de l'activité agricole.

Pour les bâtiments d'élevage la surface est limitée au seul besoin de l'opération en fonction du nombre d'animaux.