

TITRE III

LES ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains.
La zone A est inconstructible, sauf :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le secteur des Ombriès accueille les boues d'épandage.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) Moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005. Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- biefs urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice « BU » ;
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice « R » ;
- rouges urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice « RU ».

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

ARTICLE 2 A : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations de sol non liée à une activité agricole ou à un agriculteur.

ARTICLE 2 A : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

- Dans l'ensemble de la zone A :
 - Les travaux de restauration ou d'extension mesurés des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - Que le bâtiment existant soit autorisé,
 - qu'il n'y ait pas construction d'un nouveau logement,
 - que les dispositions du règlement sanitaire départemental et des textes réglementaires pris en application de l'article L.1 du code de la santé soient respectées,
 - que la défense contre l'incendie soit assurée, et
 - que cela ne conduise pas à augmenter la surface hors-oeuvre nette de plus de 30% avec une limitation complémentaire de 50 m² maximum de surface hors-oeuvre nette créée,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole après la réalisation d'une étude paysagère approfondie montrant l'impact de l'intégration du bâti dans l'environnement et les mesures éventuelles prises pour réduire ces impacts.
- Les bâtiments d'exploitation agricole destinés au stockage du matériel ou des récoltes ou à leur conditionnement - les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune,
- Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à l'assainissement collectif et à la protection contre les risques naturels.
- Le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation. Cependant, la commune n'acceptera pas plus de dix établissements de cette catégorie afin de lutter contre l'habitat déguisé en zone agricole.
- Les aménagements et équipements techniques indispensables au traitement des effluents des activités de la zone.
- Les décharges ou les installations de traitements des ordures ménagères prévues par le schéma départemental.

B) Dans le secteur des Ombrés :

- Les ICPE (Installations Classées pour le Protection de l'Environnement) nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'épandage des boues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2. Voirie

- a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par citerne peut être autorisée à titre exceptionnel, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve de respecter les éléments ci-dessous :
 - pour les réhabilitations,
 - pour les construction à usage unifamiliale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
 - pour les autres constructions, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L.24 du code de la santé.

2. Assainissement

- a) À défaut de pouvoir se raccorder aux réseaux collectifs, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune et de la police de l'eau. Ce dispositif ne doit être mis en place que si l'aptitude des sols le permet.
- b) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, y compris pour les piscines, une étude particulière doit être réalisée afin de

justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

- c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 5 A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 6 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1. Les constructions et installations doivent être implantées :
 - a) A une distance de l'axe ou de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, emplacements réservés) et figurant aux documents graphiques de zonage, à une distance ne pouvant être inférieure à :
 - 15 mètres de l'axe de la RD 160,

- 2. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que pour les serres agricoles.

ARTICLE 7 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL

Les constructions à usage d'habitation rendues nécessaires par l'exploitation agricole devront observer au maximum une surface planchée de 150m².

ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1. Généralités :
 - Les constructions ou installations ne peuvent excéder une hauteur de 9 mètres hors tout.

ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

Pour tous les aménagements, constructions ou installations susceptibles d'être admis dans la zone, l'adaptation au site et l'intégration au milieu et au terrain doivent être particulièrement soignées non seulement en ce qui concerne les volumes, mais aussi pour ce qui a trait aux couleurs et matériaux employés.

ARTICLE 12 A : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes précisées aux articles précédents.