

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone réservée à l'exploitation agricole qu'il faut préserver en raison de la valeur économique et agronomique des sols.

La zone A est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRi Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations sans lien de nécessité avec l'exploitation agricole ou avec des équipements collectifs ou des services publics, dès lors que ceux-ci ne sont pas compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont :
 - Les bâtiments techniques (y compris les installations classées soumises à déclaration) nécessaires à la bonne marche des exploitations agricoles pour entreposer les récoltes, les animaux ou encore le matériel agricole. Ces bâtiments techniques devront être implantés dans un rayon maximal de 50 mètres autour du bâtiment principal existant ;
 - Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (logement de fonction). Elles doivent être :
 - subordonnées à l'existence préalable d'un bâtiment d'exploitation ;
 - accolées soit intégrées dans le corps du bâtiment d'exploitation ;
 - limitées à 120 m² de surface de plancher.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux ;
- Les affouillements et les exhaussements pour le projet de renaturation du Canabou.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès nouveaux sur l'autoroute A9, la RD135 et la RD999 sont interdits.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Assainissement :

- **Eaux usées**

- Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement. Le cas échéant, en cas d'extension du réseau public d'assainissement au droit des parcelles, le propriétaire sera obligé de se raccorder au réseau public d'assainissement dans un délai maximum de 2 ans après sa mise en services.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite ;
- Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

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

Electricité / Téléphone :

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 A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les constructions devront être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour que la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées y soit intégralement assurée, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Les clôtures doivent être implantées aux distances minimales suivantes :

- 3,50 mètres de l'axe des chemins ruraux
- 4 mètres de l'axe des chemins communaux

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

2) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de part et d'autre des fossés et des cours d'eau.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de part et d'autre des fossés et des cours d'eau.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les installations et dépôts, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout de la couverture, à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 mètres au faîtage.

Pour les constructions, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les clôtures seront constituées uniquement de grillage, sans mur-bahut. Elles ne devront en aucun cas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts.

La ripisylve du Vistre repérée sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doit être protégée pour des raisons écologiques.

Espaces boisés classés :

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.