

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## Dispositions applicables à la zone A

### **Caractère de la zone :**

*Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Elle concerne principalement la plaine alluviale de la Cèze, mais également une partie sous les Brousses et le Mas Rivière.*

## **I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2-1 2-1 Dispositions générales :**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :**

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation, sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 100m du siège ou du bâtiment principal de l'exploitation avec un souci d'intégration à l'environnement.
- Les locaux destinés à la transformation ou à la vente des produits de la ferme à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation et en demeure l'accessoire, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient éloignés de plus de 100m des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et des habitations de tiers,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des zones U, AU et des habitations de tiers sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

- Les autres occupations et utilisations du sols directement nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aires de stationnement ouvertes au public :
  - de moins de dix unités,
  - susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être nécessaire à un équipement public ou d'intérêt général et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage naturel,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

## **2-2 Conditions liées à la protection contre les nuisances, la préservation des ressources naturelles ou à l'existence de risques naturels et technologiques :**

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques. Elles s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent :*

### **2-2-1 Dans les périmètres d'écoulement des eaux pluies** représentés sur les documents graphiques :

Afin de prévenir de préserver l'écoulement des eaux de pluie, **seuls sont autorisés:**

- Les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et les travaux d'entretien sur celles-ci,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement des crues.

### **2-2-2 Dans les zones inondables de la Cèze** (Porter à Connaissance de l'État de 2002) **et les périmètres du lit majeur de l'atlas hydrogéomorphologique (DDE30) :**

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), **seuls sont autorisés** les travaux et occupations du sol permis au § 2-2-1.

### **2-2-3 Dans les périmètres ayant été influencés par les anciens travaux miniers souterrains (carte HBCM):**

Afin de prévenir le risque de mouvement de terrain les constructions et affouillements à réaliser dans les périmètres des **anciens travaux miniers souterrains**, seuls des aménagements limités, réduisant la vulnérabilité des bâtiments existants, sont autorisés.

### **2-3 Rappels**

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

#### **3-1 Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

Hors agglomération, il ne sera pas permis de création d'accès sur les routes départementales.

### **3-2 Desserte**

Les voies de desserte doivent être en bon état de viabilité et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain.

Les voies nouvelles desservant plus de deux unités foncière devront avoir au moins une plateforme de 4m de largeur.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4-1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'elle réponde aux normes en vigueur.

### **4-2 Eaux usées**

Dans les zones, délimitées au zonage d'assainissement communal, relevant de l'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif est obligatoire. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Dans les zones relevant de l'assainissement autonome, les dispositifs devront être conformes à la réglementation (nationale et locale) mais aussi aux stipulations techniques du zonage d'assainissement communal (filiales préconisées notamment).

Tout déversement d'eaux usées autres domestiques (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisée par les autorités compétentes.

### **4-3 Eaux pluviales**

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est recommandé de mettre en place un système de recueillement des eaux de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

L'usage de l'eau de pluie est strictement réservé à des besoins extérieurs et non pas pour une utilisation domestique.

#### 4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Il n'est pas fixé de superficie minimale.**

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6-1 **Les constructions doivent être implantées à l'alignement** (limite du domaine public actuel ou projeté) ou **en recul de 3m minimum**.

**Toutefois, hors agglomération et le long des routes départementales**, les constructions doivent être implantée au moins à 10m de l'axe de la voie.

6-2 Les dispositions figurant à l'article 6-1 ne s'appliquent pas obligatoirement lorsque le contexte ou la construction existante le justifie.

6-3 **Les portes de garage** seront en retrait de 5m minimum.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

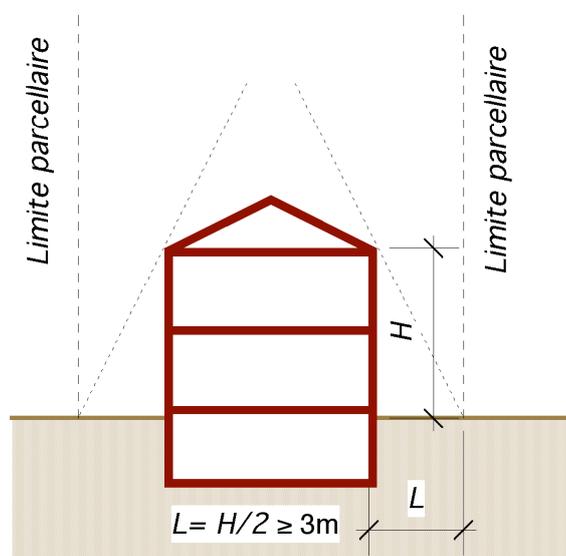
### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 **L'implantation en limite séparative est autorisée** à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.

**Toutefois**, dans le cas où une construction voisine comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales serait située à moins de 3m de la limite, la construction devra être implantée en retrait, suivant les modalités de l'article 7-2.

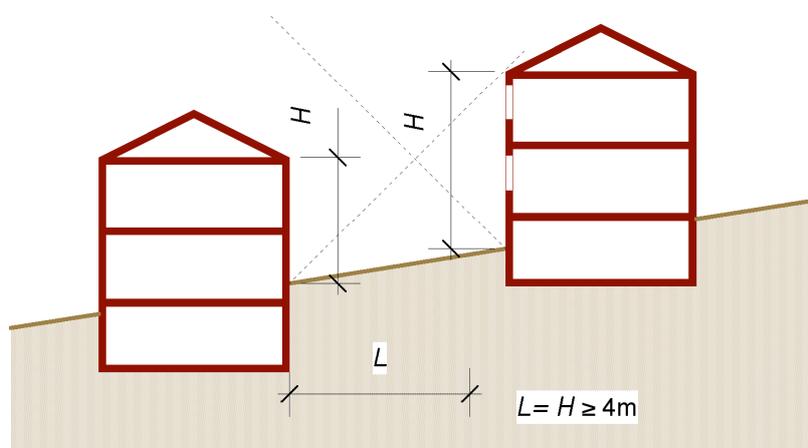
- 7-2 **En cas d'implantation en retrait**, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres



- 7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8-1 **Les constructions non contiguës** doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H$ ). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.



- 8-2 **Toutefois**, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques et entre les constructions annexes

et les ouvrages techniques à condition que la hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout et 4m au faîtage.

8-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limite à l'emprise au sol des constructions,

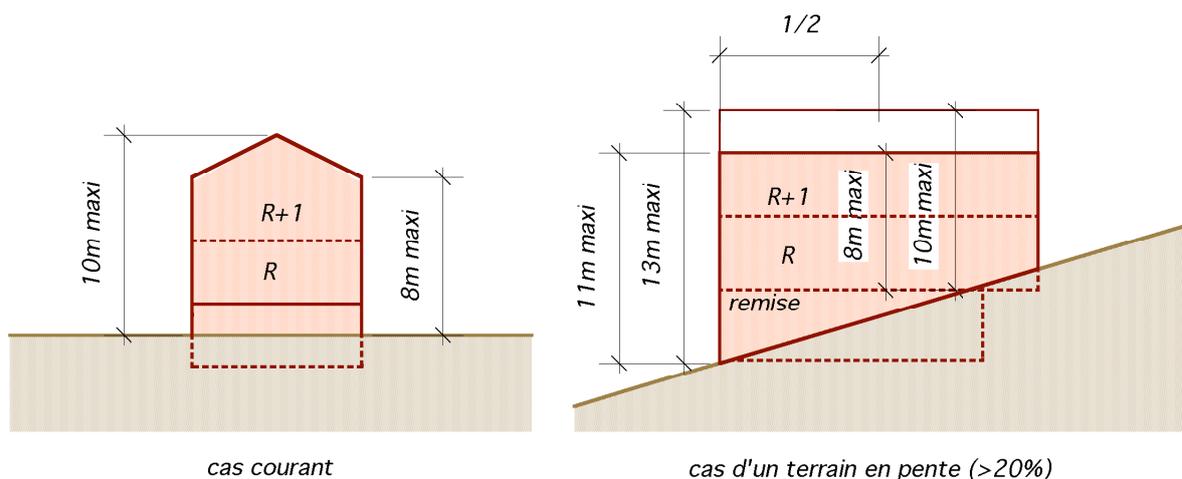
## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10-1 La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 12 mètres. Cette hauteur pourra être portée à 20m pour des éléments ponctuels de superstructure.

10-2 La hauteur maximale des constructions d'habitation, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage de la toiture.

Toutefois,

- Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment plus haut il pourra être permis une hauteur identique,
- dans le cas d'une construction ou d'un corps de bâtiment, dont la plus grande longueur serait dans le sens de la pente, une hauteur supplémentaire de 3m est permise en aval sur 50% de l'emprise du corps de bâtiment.



10-3 Les gaines de ventilation, les souches de cheminée pourront ne pas être comptées dans le plafond de hauteur.

10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11-1 Règle générale**

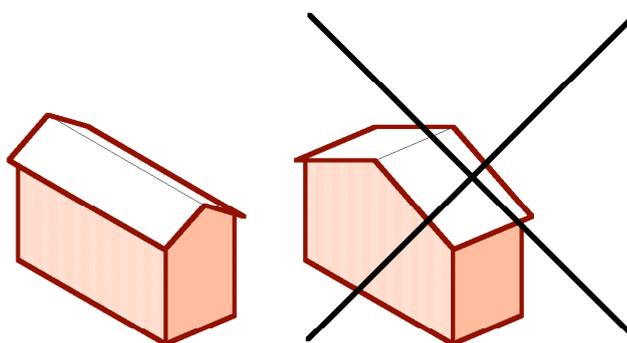
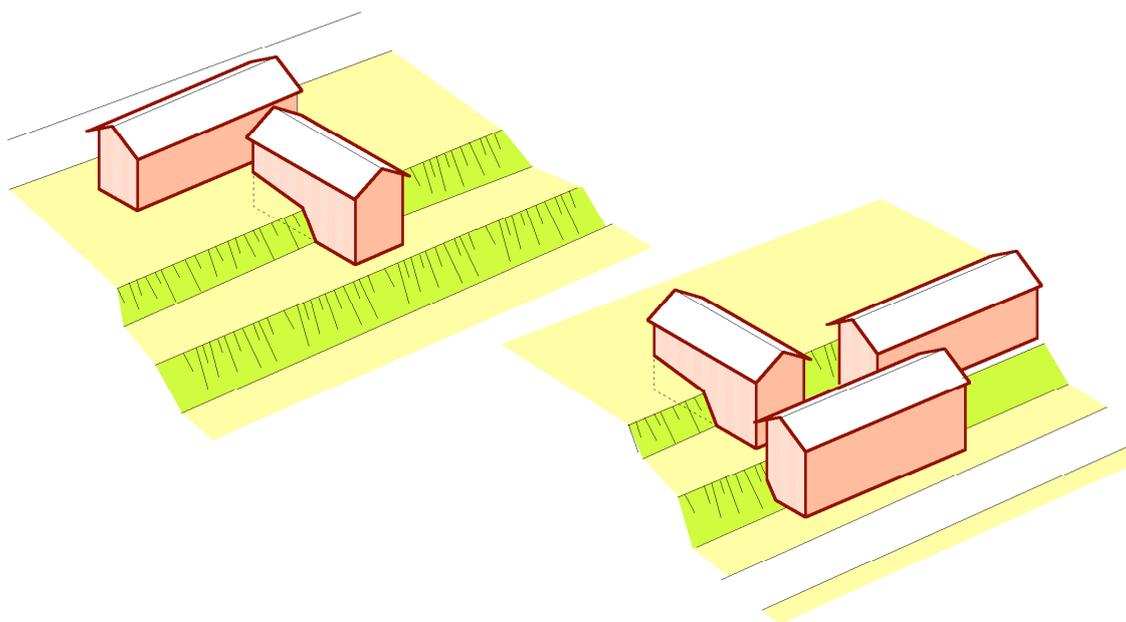
Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

### **11-2 Implantation et rapport terrain naturel**

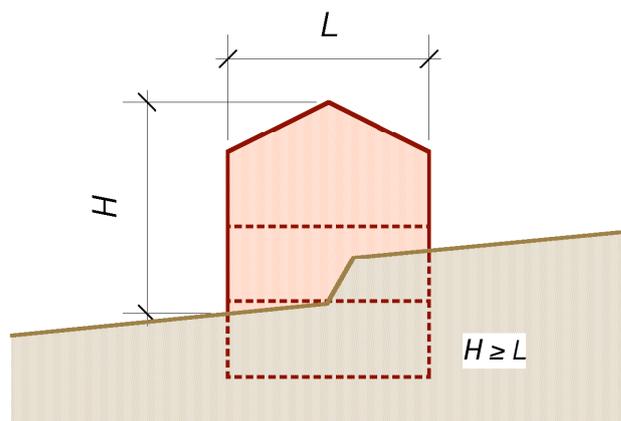
- Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site.
- Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) et les parties boisées devront être préservés au maximum.
- Sur les terrains plats, hors secteurs inondables, les accès à la construction seront de plain-pied.
- Sur les terrains où la pente est supérieure à 20%, les niveaux des constructions à usage d'habitation devront se répartir et se décaler suivant la pente et des accès extérieurs de plain-pied aux différents niveaux seront recherchés. Les principaux replats seront situés non pas face à la pente mais sur les côtés de la construction.

### 11-3 Volumétrie

- La proportion des volumes des constructions à usage d'habitation fera référence aux formes traditionnelles cévenoles : constructions, à la surface d'assise réduite pour des volumes hauts et étroits (le premier corps de bâtiment est généralement implanté dans le sens de la pente et le second lui est perpendiculaire). Le faîtage sera parallèle à la longueur et la hauteur de la construction au moins égale à largeur.



*Le faîtage sera parallèle à la longueur*



*La hauteur de la construction, en pignon, sera au moins égale à la largeur*

- Bâtiments d'exploitation agricole les bâtiments d'une longueur supérieure à 20m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes) afin d'en atténuer l'impact visuel.

#### 11-4 Façade :

- Restauration et extension de bâtiments existants: L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'une réhabilitation ou d'un ravalement. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine. Une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.
- Véranda : La conception d'une véranda doit respecter le volume de la construction principale et la composition de la façade sur laquelle elle s'appuie (pentes similaires, trame de l'ossature en respect des rythmes verticaux et horizontaux...).
- Éléments de modénature : on privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes.  
Les garde-corps type balustrade sont interdits.
- Les percements : les ouvertures avec allège auront de préférence une hauteur supérieure à leur largeur.  
Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les enduits fins ( finition talochée ou grattée) seront privilégiés.

Les enduits grossiers (rustique, écrasé,...) sont interdits.

La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.

Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration.

Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique, ne doivent pas être recouverts.

Les volets en façades seront de préférence en bois.

Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter.

Les fenêtres et éléments en aluminium devront être laqués.

- La couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes permettant une bonne insertion dans le paysage : ocre rompu, gris-ocre à gris sable. Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits.

### 11-5 Toitures

- Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures seront de préférence en tuile canal. Les tôles ondulées en acier galvanisé ou en ciment et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits.

Les terrasses et toitures-terrasses peuvent être autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural. Dans ce cas, les surfaces des toitures terrasses devront être revêtu de céramique, de bois ou de terre végétale.

- Pour les bâtiments d'exploitation agricole les toitures seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués. Les tôles ondulées en acier galvanisé ou en ciment gris laissés apparents et les revêtements bituminés sont proscrits

### 11-6 Traitements des annexes et des éléments techniques

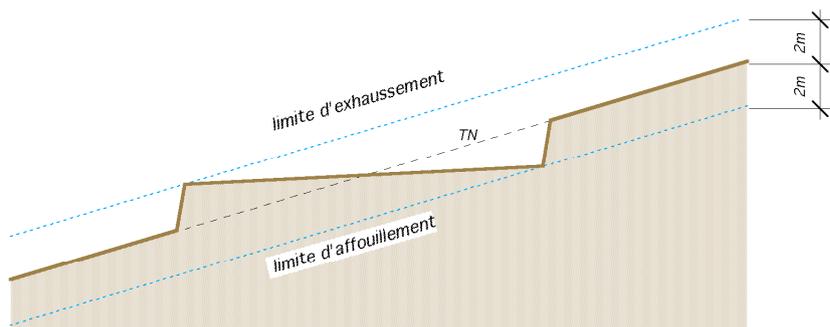
Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction, soit dans la pente de toiture soit sous forme de brise-soleil.

Les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et devront s'intégrer, par leur couleur ou leur transparence, à la construction. Elles seront posées de préférence sur les souches de cheminée.

### 11-7 Terrassements et aménagement des sols

- Les terrassements nécessaires à l'implantation d'un bâtiment de grand volume devront être restreints au minimum et faire l'objet d'un traitement paysager afin de les intégrer au site.
- La hauteur et la profondeur des exhaussements et affouillements liés aux aménagements des abords d'une habitation ne pourra dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel.



- Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou recouverts de pierres sèches. Lorsque leur hauteur dépasse 2 mètres de hauteur ils devront être revêtu de pierre ou recevoir un traitement végétal. Les empierrements cyclopéens, les soutènements réalisés avec des éléments préfabriqués sont interdits.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures, si elles sont réalisées, seront constituées de haies vives. Cette haie pourra être doublée par un grillage de 1 m de hauteur maximum. En limite sur rue, ce grillage sera implanté côté jardin. Les clôtures ne devront pas faire obstacle au ruissellement de l'eau. Les murs de clôture maçonnés y compris les murs bahuts support de clôture sont interdits.

## **ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12-1 **Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers** des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
- 12-2 **Les zones de manœuvre** des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

## **ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

- 13-1 **L'aménagement des espaces libres et les plantations** devront faire l'objet d'un **traitement paysager adapté au sol et au site**. La végétation existante doit être maintenue dans la mesure du possible, notamment les arbres et haies en bordure de l'espace public et des parcelles voisines.

- 13-2 **De nouvelles plantations** devront être prévues pour permettre une meilleure intégration des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et des services publics ou d'intérêt général.
- 13-3 D'une manière générale, **afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols**, on privilégiera les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 13-4 **Les aires de stationnement de surface** doivent être plantées.

### III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.