

**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, ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Elle concerne principalement la plaine alluviale du Galeizon et plus ponctuellement des terrasses sur les coteaux (Vammale, Mas Rieusset, l'Olivier, le Pouget).*

## **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 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, dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N) par exploitation, 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 équipements de service public 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 ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure.
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes au public. sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou 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 particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :**

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

### **2-2-1 Dans les zones d'écoulement des eaux de pluies, situées le long des berges des valats et des ruisseaux, hors périmètres de crue :**

Afin de préserver les zones d'écoulement des eaux de pluies, **seules sont autorisées** dans une bande de dix mètres de large comptée à partir des berges des ruisseaux de Valmalle, Courbessas, Goujouse, Sauvage, Pellet et du Rieusset et dans une bande de 5m comptée à partir des berges des autres valats et ruisseaux :

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme)
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure. à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- La réalisation d'ouvrages de protection justifiées par une étude hydraulique réalisée par un homme de l'art et l'entretien des ouvrages de protection existants.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des crues.

### **2-2-2 Dans les périmètres de crues décennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)**

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.), **seules sont autorisées** :

- Les occupations et utilisations du sol décrites à l'article 2-2-1.
- les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes légalement construites (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)

### **2-2-3 Dans les périmètres de crues centennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)**

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.), **seules sont autorisées:**

- Les occupations et utilisations du sol décrites aux articles 2-2-1 et 2-2-2.
- Les constructions à usage d'activité agricole, horticole, pastorale ou forestière à condition qu'elles ne comprennent pas de locaux d'habitation et que la plus grande longueur du bâtiment soit dans l'axe d'écoulement du lit majeur.
- La restauration et le changement de destination des ruines, désignées dans le document pour leur valeur patrimoniale, en vue d'en faire un bâtiment utilitaire sans locaux d'habitation.
- Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue,

### **2-3 Conditions particulières liées aux constructions à protéger ou à mettre en valeur:**

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs ou constructions repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent ou remplacent les dispositions de l'article :*

- Les travaux et le changement de destination des constructions ou éléments de construction désignés en vue d'un usage d'habitation, de bureau, de service public ou d'intérêt général et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. Une extension pourra être admise sous réserve et d'une insertion architecturale et paysagère de qualité.

### **2-4 Conditions particulières liées aux éléments de paysage et habitats naturels à protéger:**

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent ou remplacent les dispositions de l'article :*

- Les travaux et aménagements susceptibles d'affecter de façon notable la flore et la faune d'un habitat naturel NATURA 2000 relevé dans les documents graphiques, ou d'en réduire significativement la surface, sont interdits.

## 2-5 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.

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables : Les projets situés dans les périmètres de protection rapproché et éloigné des captages dit « Forage du clos de l'Abbaye » (DUP du 6/11/2002) et des Plantiers (DUP du 12/12/1994) font l'objet de prescriptions qui limitent et conditionnent l'occupation et l'utilisation du sol (voir notice sanitaire).

## 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 peuvent n'être autorisées que 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 n°916 et 160. Sur les autres voies départementales, les pétitionnaires devront obtenir l'accord des services du département pour tout nouvel accès.

#### 3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, collecte des ordures ménagères.

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

## **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'il réponde aux normes en vigueur.

### **4-2 Eaux usées**

Dans les périmètres, délimités au zonage d'assainissement communal, qui relèvent de l'assainissement non collectif la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur, est obligatoire.

Dans les périmètres 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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé 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.

### **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**

### **5-1 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 en retrait de 4m minimum de l'alignement** (limite du domaine public actuel ou projeté).

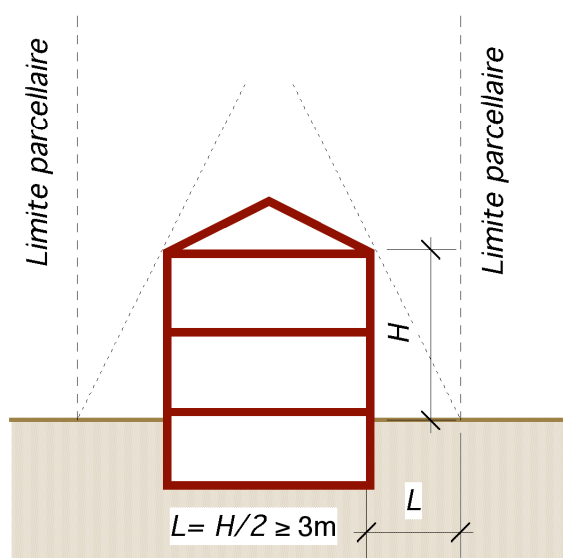
**Hors agglomération, le long des routes départementales,** les constructions doivent être implantée au moins à 10m de l'axe de la voie.

- 6-2 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.
- 7-2 **En cas d'implantation en retrait,** les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ), mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 3 mètres (voir dessin).



- 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**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

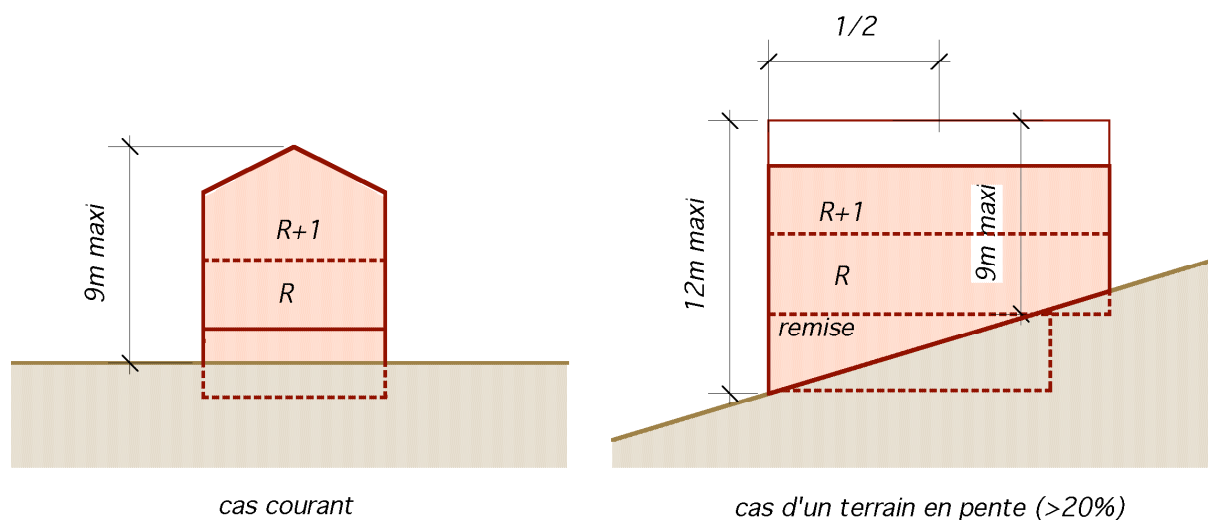
Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 **Pour les constructions à usage d'activité agricole, pastorale ou forestière** la hauteur maximale, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 15 mètres.

10-2 **La hauteur maximale des autres constructions**, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 9 mètres.

**Toutefois**, sur les terrains où la pente est supérieure à 20% et 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 (voir dessins).



10-3 Les cheminées et les antennes ne sont pas 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

**Rappels :** Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.



*Afin d'aider les propriétaires à élaborer leur projet, le syndicat intercommunal d'aménagement et de conservation de la vallée du Galeizon (S.I.A.C.V.G) a rédigé un cahier de recommandations « construire sa maison en Galeizon », où ils trouveront d'utiles conseils permettant de réussir son insertion dans l'environnement urbain et paysager.*

### 11-1 Règle générale

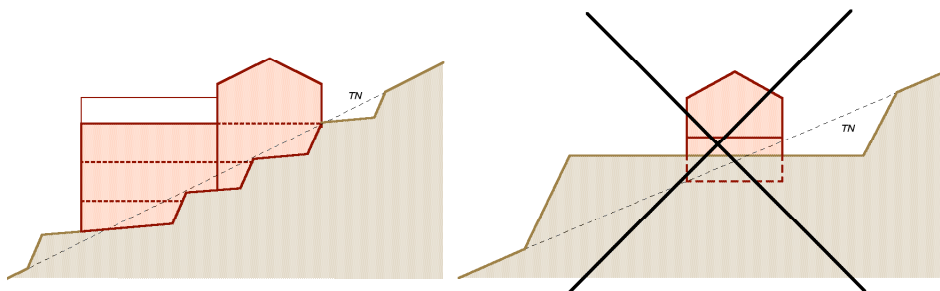
Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devront être respectées lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

### 11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses et privilégier une bonne insertion dans le site ;

La construction devra s'adapter au relief (voir dessin).

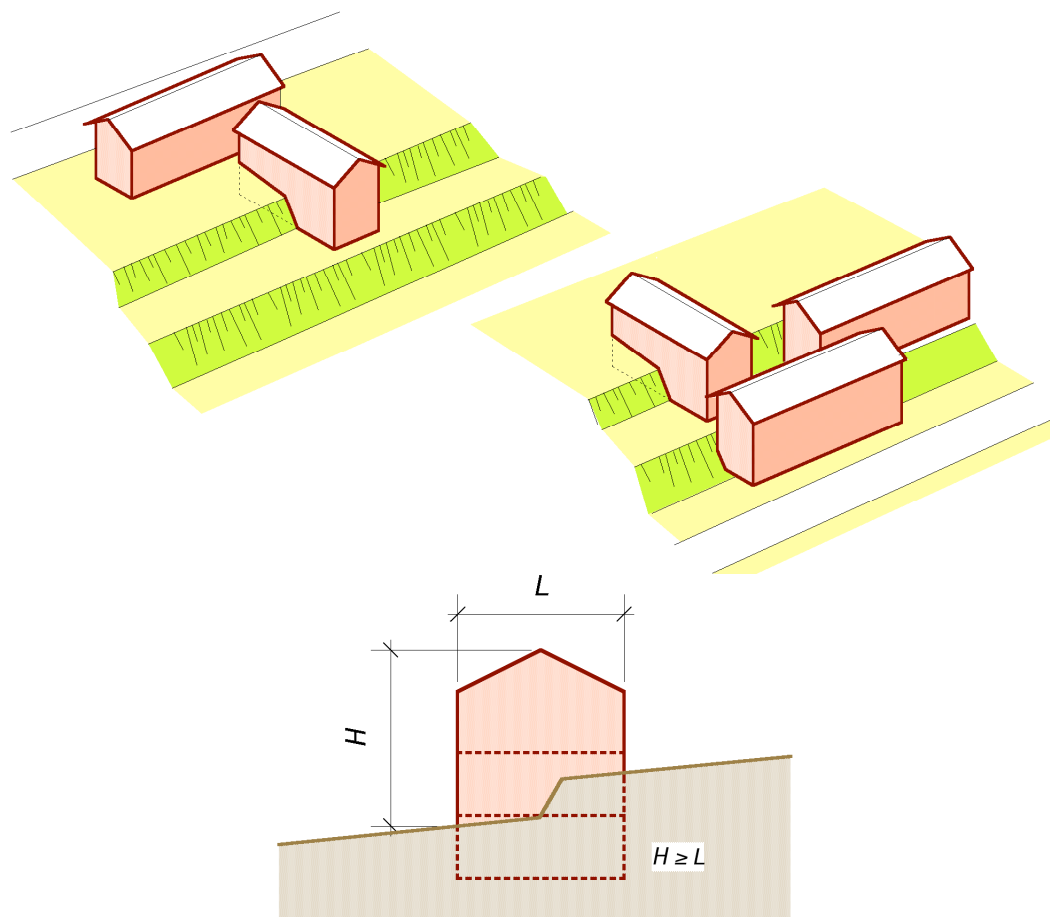


Terrassements liés aux aménagements des abords de la construction : Les mouvements de terre importants sont proscrits. Toutefois, des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche.

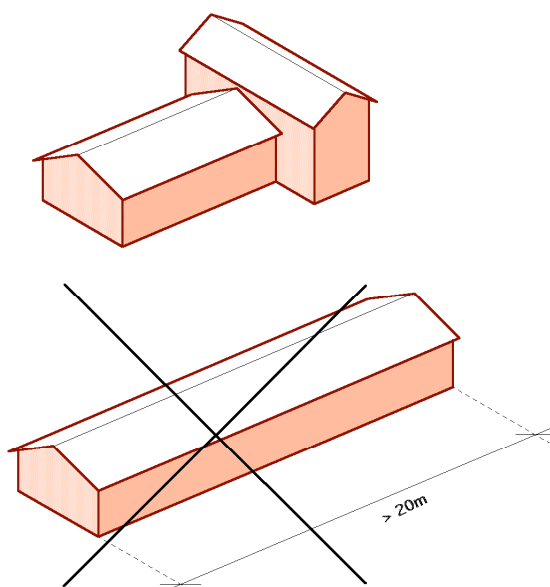
Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront préservés dans la mesure du possible et intégrés dans le parti architectural,

### 11-3 Volumétrie

Constructions à usage d'habitation : La proportion de leurs volumes fera référence aux formes traditionnelles cévenoles qui combinent des volumes hauts et étroits avec une surface d'assise réduite et dont un corps de bâtiment est implanté dans le sens de la pente et l'autre lui est perpendiculaire. La hauteur de la construction sur le pignon principal sera supérieure à sa largeur (voir dessins).



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

Les percements : De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins, doivent dans une façade dominer les vides et pour les constructions à usage

d'habitation une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut doit être respectée.

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 l'environnement urbain et naturel. Les façades en rondins de type chalets sont interdites.
- Les fenêtres et volets seront de préférence en bois. Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter et les éléments en aluminium devront être laqués.
- 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.
- Pour les bâtiments d'exploitation, les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

#### **11-5 Les toitures**

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur faitage sera parallèle à la longueur de la construction. *Des terrasses, des toitures-terrasses et des annexes à simple pente* sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures seront de préférence revêtues de tuiles canal. Les terrasses et toitures-terrasses devront être revêtues 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 brut ou en ciment gris laissés apparents et les revêtements bituminés sont interdites pour tout type de construction.

#### **11-6 Traitements des annexes et 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 citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées (hors périmètres de crues et de protection des captages) ou être dans l'enveloppe de la construction.

## 11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 1m80 au-dessus du sol naturel.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, ...

## **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 seront adaptés au sol et au site. De nouvelles plantations** devront être prévues pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles. On privilégiera des essences feuillues locales ( châtaignier, chêne, frêne bouleau, aulne, hêtre, merisier, ....)

13-2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera pour **les voies d'accès des revêtements** minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**Les aires de stationnement de surface et les bassins de rétention des eaux pluviales** devront être plantés et paysagés.

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

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

14.1. Sans objet.