

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques n°3B par un tireté épais.

La zone A comprend :

- un secteur **As**, inclus dans les périmètres de protection de captages des sources de Cochepies,
- un secteur **Ac** où sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à une exploitation agricole,
- un secteur **Acs**, où sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à une exploitation agricole et inclus dans les périmètres de protection de captages des sources de Cochepies,
- un secteur **AI** (zones rouges), soumis au PPRi,
- un secteur **AIs**, soumis au PPRi et inclus dans les périmètres de protection de captages des sources de Cochepies,
- un secteur **Az**, soumis à la ZPPAUP et non constructible,
- en secteur **Azs**, soumis à la ZPPAUP, non constructible et inclus dans les périmètres de protection de captages des sources de Cochepies,
- un secteur **AzI** (zones rouges), inclus dans la ZPPAUP et soumis au PPRi, et non constructible,
- un secteur **AzIs**, inclus dans la ZPPAUP, soumis au PPRi, non constructible et inclus dans les périmètres de protection de captages des sources de Cochepies,

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Dans toute la zone sauf dans les secteurs Ac et Acs, les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2,
- Dans les secteurs Ac et Acs, les constructions et installations autres qu'à usage agricole ou autres que celles mentionnées à l'article A2,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf cas visés à l'article A2,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme,
- **En plus, dans les secteurs AI et AzI**, sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies par le règlement du P.P.R.i joint en annexe.
- **En plus, dans les secteurs As, Acs, AIs, AzIs, Azs uniquement**, sont interdits :
 - La création de sous-sols,
 - Le creusement de puits et de forage,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières et toute excavation en vue d'extraction de

matériau,

- les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine,
- les activités, installations et dépôts qui, compte tenu de la nature des terrains, présentent un danger de pollution pour les eaux,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, de produits radioactifs et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'épandage de lisiers, de boues de station d'épuration et des matières de vidange,
- le stockage d'immondices ou matière polluante,
- tout dépôt ou stockage de matières organiques en bout de champ (boues, fumiers. etc...)
- l'installation d'établissements classés relevant de la loi du 19 juillet 1976 pouvant avoir un impact sur la qualité de l'eau.
- Le défrichement, le débroussaillage par voie chimique, le dessouchage par voie chimique,
- la création d'étang, de puits filtrants,
- tout nouveau stockage de matières fermentescibles, d'engrais, de fumier et de tout produit ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures.

Nota : en ce qui concerne les stockages existants, une attention particulière devra être portée sur leur conformité et leur entretien par les autorités responsables de la Police des Eaux.

Le stockage d'hydrocarbures à des fins domestiques ainsi que le stockage d'engrais liquides et de produits phytosanitaires seront tolérés à la condition expresse que l'installation soit réalisée conformément à la réglementation existante et à venir.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L.441-1, L.441-2 et R.441-1) exception faite des clôtures nécessaires aux activités agricoles,
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme) exception faite des clôtures nécessaires aux activités agricoles ; *voir annexe en fin de règlement*
- 3- Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2.2. Sont admis sous conditions :

Dans toute la zone y compris le secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,

Uniquement dans les secteurs Ac et Acs :

- Les activités économiques (bureaux, services, artisanat, commerces) et de tourisme accessoires à une exploitation agricole, le camping à la ferme,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole,
- Les extensions et modifications des bâtiments existants admis dans la zone,

- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la construction est affectée à la même destination,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage,
- Les aménagements et équipements, les extensions limitées et modifications des bâtiments existants liés à l'hébergement ou à la restauration si ils sont accessoires à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs AI et AzI uniquement, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i joint en annexe,

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

- ***Eau potable*** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'exception des bâtiments ne nécessitant pas une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- ***Eau à usage non domestique*** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Dans le secteur Acs :

L'assainissement autonome devra être constitué d'une fosse septique recevant les eaux usées de l'habitation (eaux-vannes provenant des wc et les eaux ménagères regroupant tous les autres usages) à l'exception des eaux pluviales, et d'un dispositif d'épandage.

La fosse septique devra être placée dans un double cuvelage afin de prévenir toute fuite ou débordement accidentel.

Quant au système d'épandage, une superficie minimum de 60m² sera requise, 5 drains de 15 mètres seront disposés sur le lit filtrant. Les rejets d'eau usée devront respecter une qualité de rejet de type « zone sensible » avec abattement de la charge bactérienne.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude

d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. Electricité, gaz et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite effective des voies privées déjà construites,
- à 35 mètres de l'axe de la R.N.6.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives au minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit R+1. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de 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,
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

11.2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- La toiture de l'habitation principale doit obligatoirement être à deux, trois ou quatre versants d'une pente au moins égale à 35°.
- Les toits à trois ou quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.
- La toiture de l'habitation doit avoir l'aspect des tuiles plates ou des tuiles mécaniques de ton brun, terre cuite ou flammé.

Pour les constructions annexes, garages, vérandas ... de l'habitation :

- La pente des auvents peut être inférieure à 35°, mais en tout état de cause au moins égale à 15°, à condition que la profondeur dudit auvent n'excède pas 3 mètres.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites autorisées uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que sur les annexes accolées ou implantées en limite de propriété et en tout état de cause leur pente doit être de 15° minimum.
- Les toitures à deux, trois ou quatre pentes couvrant les annexes doivent avoir une pente minimale de 12° et avoir l'aspect des tuiles plates ou des tuiles mécaniques de ton brun, terre cuite ou flammé.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments agricoles seront de préférence à deux pentes et doivent respecter les tons rouges vieillis à brun ou verts, sans associer diverses nuances de rouge ou de vert.
- L'utilisation de matériaux translucides est autorisée.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les structures des vérandas et piscines doivent être de tons foncés ou blanc cassé ou beige.

- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
- Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
- *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée, la tôle galvanisée,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Les façades de longueur supérieure à 30 m doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris,
- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois, tuiles),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les bardages seront dans les tons foncés vert, brun ou beige.

11.4 Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat,

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement,

Les murs anciens de clôture devront être conservés,

Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...). Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont interdites,

La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80m.

Dans toute la zone sauf dans le secteur AI :

Les clôtures doivent être constituées :

soit d'une haie champêtre d'essence locale doublée ou non d'un grillage,

soit par murets ou murs bahuts surmontés d'éléments en claire-voie en bois ou en métal. Leur hauteur est limitée à 0,50 m.

Uniquement dans le secteur AI :

Les clôtures doivent être composées de 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres pour les nouvelles clôtures.

Les clôtures édifiées en bordure de parcelle doivent être :

- soit ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote de référence,
- soit constituées de grillage à large maille (10 cm x 10 cm).

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.
- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.
- **Dans les secteurs AzI et AI**, le soubassement et l'aménagement des abords des constructions, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales, est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, est préconisée, dans tous les autres cas,
- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.
- **Dans les secteurs AzI et AI**, les dispositions du présent article s'appliquent dans la limite et dans les conditions fixées par le règlement du P.P.R.i.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article non réglementé.