

REGLEMENT

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de secteurs du territoire communal, équipés ou non, affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger ces secteurs en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Cette zone comprend :

- des bâtiments repérés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site ;
- un secteur inconstructible A0 de protection de paysage ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières ;
- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD6014, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

Dans la zone de protection de la servitude TRAPIL, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'une consultation de la DREAL. Tous travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfouissement, décapage, ...) prévus ou engagés à proximité de la canalisation, doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignement (DR) et de la Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Section 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

PARAGRAPHE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS, LES DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, toutes les destinations qui ne sont pas autorisés à l'article A2.
- 1.2. En secteur A0, toute construction ou installation demeure interdite afin de préserver la vue paysagère offerte sur le vallon boisé du chemin de l'empereur.
- 1.3. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en A2.
- 1.4. En secteur de ruissellements des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.
- 1.5. Pour la voie romaine classée aux L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ou aménagements susceptibles de dégrader cette voie sont interdits.

PARAGRAPHE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions et installations lorsqu'elles sont d'intérêt collectif ou liées à la voirie et aux réseaux divers et sous réserve qu'elles soient 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.

- 2.4. Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l’activité agricole ou forestière, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexes), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l’environnement et du règlement sanitaire départemental.
- 2.5. Les constructions, l’aménagement ou les installations liés à la diversification ayant pour support l’exploitation ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d’être dans le prolongement direct de l’acte de production.
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol à vocation d’accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d’hôtes, camping à la ferme,...) lorsque celles-ci sont rattachées à l’exploitation agricole existante implantée sur la commune, compatibles avec l’activité agricole et à la condition qu’elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l’environnement immédiat de celui-ci.
- 2.7. Les constructions à usage d’habitation, leurs annexes, leurs futures extensions lorsqu’elles sont liées et s’avèrent nécessaires à l’activité du “siège d’exploitation”, sous réserve de justifier du besoin d’une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l’exploitation agricole” (logement des exploitants agricoles, de leurs salariés ...) et à condition qu’elles soient implantées à proximité des installations nécessitant une surveillance.
- 2.8. Les garages collectifs de caravanes lorsque ceux-ci sont rattachés à l’exploitation agricole existante et à la condition que ce soit dans des bâtiments existants.
- 2.9. **Pour toutes constructions et annexes existantes** : les adaptations, réhabilitations, réfections, rénovations sont autorisées, ainsi la reconstruction à l’identique en cas de sinistre. Dans ce dernier cas, les articles 5 à 12 et 14 qui empêcheraient la reconstruction à l’identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.10. **Pour les bâtiments existants repérés au plan graphique « plan de zonage »** (par une croix bleue) : les changements de destination et les travaux d’aménagement y afférent sont autorisés sous réserve que le changement de destination ne compromet pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu’il soit à vocation d’activité artisanale, de stockage, de garage collectif de caravanes.
- 2.11. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l’article R.111-2 du code de l’urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d’extensions et les annexes.
- 2.12. **En secteurs de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations.

PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet

ARTICLE A 4 : MIXITE SOCIALE

Sans objet

Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l’alignement avec marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 5 mètres minimum des autres voies.
Ces distances peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d’isolation thermique par l’extérieur.

- 5.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d’implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s’ils n’ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 6.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d’isolation thermique par l’extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d’implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l’immeuble des EBC : les extensions, réhabilitations, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d’isolation thermique par l’extérieur.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d’implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les adaptations, réfections, extensions, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisés à la condition qu’ils n’ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE A 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d’exhaussements ou d’affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu’au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.
- 9.2 La hauteur des constructions à usage d’habitation autorisées est limitée à 6,50 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère pour les habitations, soit 2 niveaux habitables maximum (R+1).
- 9.3 La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîte.
Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, ...) et les pylônes de télécommunications.
- 9.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 et 10.3 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 9.5. La hauteur des constructions à vocation d’équipements collectifs est limitée 10 m de hauteur

PARAGRAPHE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Insertion environnementale et paysagère

- 10.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines.
- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.
- 10.3. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...) des habitations, exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vêrandas, verrières), doivent, dans la mesure du possible, être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 10.4. Sont interdits :
 - toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes.
- 10.5. Pour les constructions à usage autre qu'agricole autorisées, leurs extensions et leurs annexes :
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
 - Pour les enduits et bardages, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés et orange), gris, roses, blanc sont seuls autorisés (voir illustrations en annexes). La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. Les couleurs ocre sont autorisées pour la brique. Pour les bardages, les couleurs lazurées sont également autorisées ainsi que les tons de couleur bleu, vert et ocre s'ils sont clairs et doux. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.
- 10.6. Lors des changements de destination des bâtiments agricoles recensés au plan de zonage, les évolutions (réfections, rénovations, adaptations, extensions) seront conduites en conservant l'architecture existante de ces constructions anciennes, en harmonie de couleur et matériaux avec cette architecture, avec des matériaux identiques ou similaires d'aspect et de teinte.
- 10.7. Pour les équipements collectifs, les toitures pourront aussi être cintrées et réalisées en zinc, en tôles mécaniques laquées couleur zinc.
- 10.8. Pour les bâtiments à usage agricole :
 - Les matériaux métalliques (tôles et bardages métalliques) non laqués sont interdits ;
 - Les tons de couleur autorisés sont : vert, marron, gris, beige et ton bois.

Toitures

- 10.9. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :
 - Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 20 cm, excepté en limites séparatives. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées ;
 - Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m²) de ton brun vieilli, tuiles plates, en ardoises, en chaume ou roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques laquées. Pour ces tôles métalliques laquées, elles devront être en harmonie de couleur avec la toiture du bâtiment principal.
 - Pour les vérandas, elles pourront également être réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15° ;
 - Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
 - Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser un niveau (soit R) et avec les autres conditions suivantes :
 - pour la construction principale et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade ;
 - pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 25 m² d'emprise au sol.

- Sont interdits :
 - l’emploi de la tôle de forme ondulée ;
 - l’emploi de tout matériau brillant, à l’exception des capteurs solaires.
- Les châssis de toit devront être encastrés s’ils sont visibles de l’espace public.

10.10. Pour les autres types de constructions :

- la pente ne doit pas être inférieure à 10° ;
- l’emploi de tôles métalliques brutes non laquées et de tout matériau brillant est interdit, à l’exception des capteurs solaires.

Les clôtures

10.11. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

10.12. Les murs et murets anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d’aspect similaire.

10.13. L’emploi de parpaings non enduits et de plaques de béton est interdit.

10.14. Les seuls types de clôture admis sont :

- les murs,
- les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur minimum de 05 m et maximum de 0,60 mètre) surmonté ou non d’une grille ou d’un dispositif à claire-voie, à l’exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- les grillages, doublées ou non de haies vives ;
- lices, doublées ou non de haies vives ;
- les clôtures agricoles sans barbelés ;
- les haies constituées d’essences locales, doublées ou non de grillages.

ARTICLE A 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

11.1. Les équipements nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d’eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite,) sont autorisés et vivement conseillés.

PARAGRAPHE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 12 : AMENAGEMENT DES ABORDS

12.1 Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d’eau ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou cachées par une haie vive.

ARTICLE A 13 : AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER

13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d’aménagement, et notamment les marges de recullement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d’essences locales (voir annexes). Les cyprès, lauriers, bouleaux, érables, pyracantha sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

13.3. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l’urbanisme.

13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions de l’article L.151-19 et L.151-23 du code de l’urbanisme.

En particulier, la voie romaine sera maintenue et tous travaux ou aménagements susceptibles de dégrader cette voie sont interdits.

PARAGRAPHE 7 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 14.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 14.2. En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d’habitation autorisées.

Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

PARAGRAPHE 8 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE

- 15.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins (voir annexe 3 : application de l’article 682 du Code Civil).
- 15.2. Le nombre des accès peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès peut n’être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 15.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 15.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 15.5. L’aménagement d’une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique
- 15.6. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 15.7. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l’incendie, collecte des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.
- 15.8. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l’intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, excepté pour les activités commerciales.

PARAGRAPHE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 16.1. L’alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement eaux usées

- 16.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d’assainissement, s’il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 16.3. En l’absence de réseau d’assainissement public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu’il sera réalisé, le cas échéant.

Assainissement eaux pluviales

- 16.4. La réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l’opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l’évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l’échelle d’une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 16.5. Lorsqu’il existe un réseau collectif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain peuvent prévoir l’écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur.
- 16.6. En particulier, il y a lieu de prévoir :
 - dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l’amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
 - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l’objet d’un traitement particulier ;
 - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 16.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d’énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.