

# ZONE A

Caractère de la zone Ai :

La zone A est une zone destinée et vouée à l'exploitation agricole et équestre. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait pas liée directement à cette économie ne sera autorisée.

Le sous-secteur Ai est destiné à l'activité agricole, mais aucune construction n'est autorisée pour des raisons de risques naturels et / ou de préservation de paysage.

## SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE I-1 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

### ARTICLE I-2 zone A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

#### SECTEUR A :

- 2.1 - Les constructions à usage agricole.
- 2.2- Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles sont compatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 2.3 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public (électricité, téléphone, assainissement) qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, les règles de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.
- 2.4 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.5 - Les constructions destinées aux logements ou aux activités nécessaires et directement liées aux bâtiments de l'exploitation agricole :
  - À l'habitation et à ses dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions ne seront autorisées uniquement que si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, et à condition qu'elles soient le siège de l'exploitation.
  - À l'hébergement hôtelier, c'est-à-dire les gîtes ruraux et les campings à la ferme, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole,
  - Au commerce, c'est-à-dire un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée aux bâtiments de l'exploitation agricole.
- 2.6 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.
- 2.7 - Pour toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux de ruissellement-pourront être imposées.
- 2.8 - Les abris pour animaux, sous réserve d'être démontable, d'avoir une surface maximale de 15m2, d'être

en bois, et d'un abri par pré.

- 2.9 - Le comblement des mares est interdit.
- 2.10 - Les constructions existantes à vocation d'habitation sans liaison avec l'activité agricole, peuvent faire l'objet d'extensions modérées à hauteur de 30% de la surface initiale de la construction existante et dans la limite de 50m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, et de deux extensions maximum à partir de la date d'approbation du PLU.
- 2.11 - Les bâtiments annexes des constructions existantes à vocation d'habitation sans liaison avec l'activité agricole sont autorisées avec une implantation à 30 mètres maximum de la construction principale à vocation d'habitat, sur un seul niveau et dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

**SECTEUR Ai :**

- 2.12 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public (électricité, téléphone, assainissement) qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, les règles de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.
- 2.13 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.14 - Le comblement des mares est interdit.

**SECTION II**  
**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE**  
**ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**SOUS SECTION I :**  
**VOLUMETRIE ET IMPLANTATION**  
**DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE II-I-1 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul.

**ARTICLE II-I-2 zone A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions de constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle.

Les constructions à caractère d'équipements peuvent s'implanter en limite de parcelle sauf dans le cas où ces constructions présentent une gêne pour les habitations proches, elles sont alors implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à une zone de constructions d'habitation.

**ARTICLE II-I-3 zone A - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation hors tout ne peut excéder 9 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

Les bâtiments annexes des constructions existantes sans liaison avec l'activité agricole auront une hauteur maximale de 7 mètres

Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres par rapport au terrain naturel.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

**SOUS SECTION II :**  
**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,**  
**ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE II-II-1 zone A - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages; Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

Les clôtures des habitations seront végétales, telles que décrite à l'annexe paysagère, sauf les clôtures préservées au titre du 151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme. Dans le secteur de risques d'inondations, elles doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

**ARTICLE II-II-2 zone A - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

Les circuits de randonnées et chemins reportés aux plans de zonage, devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager et écologique et des mesures compensatoires proposées par le pétitionnaire.

**SOUS SECTION III :**  
**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES**  
**NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE II-III-1 zone A - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

**SOUS SECTION IV:**  
**STATIONNEMENT**

**ARTICLE II-IV-1 zone A - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**SECTION III**  
**EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

**SOUS SECTION I :**  
**DESSERTE PAR LA VOIRIE**

**ARTICLE III-I-1 zone A - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD1 et la RD117.

## SOUS SECTION II : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **ARTICLE III-II-1 zone A -           CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

- 1 - Eau :  
Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 2 - Assainissement :
  - 2.1 - Eaux usées :  
Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
  - 2.2 - Eaux pluviales :  
Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.