

## **CHAPITRE 1 - ZONE A**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation, seules les constructions nouvelles nécessaires au devenir des exploitations agricoles peuvent y être autorisées.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

#### **A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

- 2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient essentiellement destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :
  - la conduite de productions animales ou végétales
  - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation
  - l'habitation, dans la limite d'UN logement par exploitant, et sous réserve que cette habitation soit édifiée à proximité immédiate de l'exploitation.

- 2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 100% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 30 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voles pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que le permis de construire soit obtenu dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.4 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt collectif.
- 2.5 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.6 Sont soumises à autorisation, les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.7 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges liés à l'exploitation agricole.
- 2.8 Les équipements et installations liés à l'hebergement touristique sous forme de camping à la ferme, dans la limite de huit emplacements par exploitation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **A 3 : Accès et voirie**

#### 3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

### **A 4 : Desserte par les réseaux**

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

### **A 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

### **A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installation d'habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RD 8 ; cette distance est ramenée à 35 mètres pour les exceptions visées à l'article L.111-1-4 du code l'urbanisme.
- 4 mètres de l'alignement de toute autre voie.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 8 ;
- 4 mètres de l'alignement de toute autre voie.

Toute construction et toute clôture fixes doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau.

### ***A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point qui en est le plus proche sur la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ***A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

### ***A 9 : Emprise au sol***

Néant

### ***A 10 : Hauteur maximale des constructions***

La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

## **A11 : Aspect extérieur**

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes

11.2.2 Les façades des constructions neuves doivent être revêtues de bois sur au moins 50 % de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

- 11.3 Clôtures côté rue :

11.3.1 Les toitures des constructions à usage principal d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront arborer une coloration proche de celle d'une couverture de tuiles.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

- 11.4 Clôtures : seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie sans mur-bahut, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur.

## **A 12 : Stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les Espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **A 14: Coefficient d'occupation du sol**

Néant