

# ZONE A

## Caractère de la zone A, Ap :

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 directement nécessaire à cette économie ne sera autorisée.

Le sous-secteur Ap est destiné à l'activité agricole, sur l'emprise du site Classé de la Vallée du Sec Iton et sur secteur soumis au risques inondation. Pour des raisons patrimoniales fortes et ou de risques naturels, aucune construction n'y est autorisée, seules les extensions des exploitations existantes sont autorisées.

## 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 et directement nécessaires à l'exploitation 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, 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 et à sa diversification :
  - 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 :
  - Les constructions existantes à vocation d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions modérées dans la limite de 20m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, et dans la limite d'une extension maximum à partir de la date d'approbation du PLU.
  - Les bâtiments annexes des constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisés à condition :
    - d'être implanté à 10 mètres maximum de la construction principale
    - d'avoir une surface maximale de 20m<sup>2</sup>.
    - d'être bâti sur un seul niveau
  - 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 et par transformation de bâtiment existant sur l'exploitation.

- Au commerce, c'est-à-dire un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée à l'activité de l'exploitation agricole.
- 2.6 - Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines, seules les extensions et annexes mesurées sont autorisées en zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines dans la limite de 30% de l'emprise au sol.
- 2.7 - Les abris pour animaux, sous réserve d'être démontable, d'avoir une surface maximale de 15m<sup>2</sup>, d'être en bois, et d'un abri par pré.
- 2.8 - Le comblement des mares est interdit.
- 2.9 - Les circuits de randonnées et chemins reportés aux plans de zonage, devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.
- 2.10 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations, le plancher devra se situer au dessus de la hauteur des plus hautes eaux connues, des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des crues pourront être imposées pour limiter leur exposition aux risques, se référer au TITRE 1, ARTICLE 10 - prise en compte du risque inondation.

**SECTEUR Ap :**

- 2.11 - Les constructions à usage agricole en extension des corps de ferme existants et directement nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.12 - 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.
- 2.13 - Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public (électricité, 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.
- 2.14 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales.
- 2.15 - Les constructions destinées aux activités nécessaires et directement liées aux bâtiments de l'exploitation agricole existante et à sa diversification :
  - 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 et par transformation de bâtiment existant sur l'exploitation.
  - Au commerce, c'est-à-dire un local de vente de produits de la ferme, à condition que cette activité soit directement liée à l'activité de l'exploitation agricole et par transformation de bâtiments existants sur l'exploitation.
- 2.16 - Dans les zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines :
  - Toutes nouvelles constructions sont interdites en application du R111-2 du Code de l'Urbanisme
  - Le changement de destination de bâtiment en habitation n'est pas autorisé, tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension, et les annexes qui ne peuvent cependant pas dépasser 30% de la surface existante
- 2.17 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations, le plancher devra se situer au dessus de la hauteur des plus hautes eaux connues, des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des crues pourront être imposées pour limiter leur exposition aux risques, se référer au TITRE 1, ARTICLE 10 - prise en compte du risque inondation.
- 2.18 - Les abris pour animaux, sans fondation, sous réserve d'être démontable, d'avoir une surface maximale de 15m<sup>2</sup>, d'être en bois, et d'un abri par pré.

**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 constructions 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 faîtage par rapport au terrain naturel.

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.

Les abris pour animaux auront une hauteur maximale de 5m maximum au faîtage.

### **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 aux sites 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 ne sont pas obligatoires.

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 et des crues.

#### **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 RD 60 et la RD 55

### **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 à la réglementation en vigueur.
  - 2.2 - Eaux pluviales :  
Les réseaux réalisés répondront à la réglementation en vigueur.