

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone naturelle protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

Elle comprend un **secteur Ar** soumis au risque d'inondation de la Thèze et de la Lémance, dans lequel les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants devront faire l'objet d'une étude hydrologique préalable.

« Des bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du PLU.(article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone.
- Les créations et extensions d'installations classées, à l'exception de celles liées aux occupations admises par l'article A.2.
- Les carrières, les affouillements et les exhaussements de sols, à l'exception de ceux rendus nécessaires par les occupations du sol admises par l'article A.2,
- Les dépôts de véhicules, les décharges.
- Les terrains de camping et de caravanage, sauf les aires naturelles de camping, conformément aux dispositions de l'article A.2.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les lotissements de toute nature.
- Les constructions à usage d'activités de commerce ou de bureau, sauf dispositions contraires prévues à l'article A.2.
- Les habitations autres que celles autorisées à l'article A.2, sauf pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments, désignés par le document graphique et mentionnées à l'article A.2.
- Les parcs d'attractions.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessités par l'exploitation (étangs, retenues d'eau...).

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées directement liées à l'activité agricole.
- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole.
- La construction et l'extension des bâtiments d'habitation des exploitants.
- Les hébergements touristiques et relais équestres regroupés à la ferme.
- Les aires de camping à la ferme et les aires naturelles de camping à raison d'une aire par propriétaire ou gestionnaire.
- Les piscines directement liées aux habitations existantes et aux opérations d'hébergements touristiques
- Les constructions nécessaires aux réseaux divers.
- Les restaurations et l'extension modérée des bâtiments à usage d'activité existants.
- La création de bâtiments à usage de gîtes ruraux sous réserve qu'ils soient réalisés en continuité ou à proximité de bâtiments anciens.
- Les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures et aux réseaux divers.
- Les changements d'affectation pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments, désignés par le document graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans le **secteur Ar**, les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants devront faire l'objet d'une étude hydrologique préalable.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Ce retrait est porté à 20 m de l'axe des routes départementales et à 50 m de l'axe de la R.D. 710.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit, pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. dispositions de l'article 6 du Titre I.

Les constructions dont le changement d'affectation est autorisé cf. articles A1 et A2 devront être maintenues dans leur aspect traditionnel avec usage des matériaux traditionnels.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Cf. dispositions de l'article 7 du Titre I.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés et les terrains à usage agricole sont soumis à la réglementation des boisements conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 Août 2003.

ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.