ZONE A

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

1. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :
- L'édification des clôtures qui doivent faire l'objet d'une déclaration conformément à L.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers selon l'article R.442-2 du code de l'urbanisme et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret du conseil d'Etat article L.442-2 du code de l'urbanisme.

2. Le permis de démolir :
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Toute construction nouvelle est interdite.

La zone A est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A - 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE A - 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble du secteur de la zone A :

A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone et du territoire :

a. Les travaux d'extension en une seule fois des logements existants jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 70 m², sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
b. Les extensions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, y compris d'élevage.
c. Les dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole sans porter atteinte au caractère du site,
d. Les travaux ou aménagements, dans des bâtiments de caractère existants, permettant les activités "d'accueil à la ferme" définies de la manière suivante :
- Chambre d'hôtes : l'agrandissement d'un bâtiment existant affecté à l'hébergement touristique est autorisé dans la limite de 5 chambres et 20 m² par chambre,
- Tables d'hôtes : l'agrandissement de la résidence principale est limité à 50 m² SHON,
- Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limité à 3 gîtes pour une surface maximale de 150 m²de SHON en annexe ou en extension de la maison d'habitation,
- Ferme auberge : la création de ferme auberge est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON,
- Goûter à la ferme : la création d'une structure goûter à la ferme est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON,
- Camping à la ferme 6 emplacements autorisés avec équipements sanitaires liés à l'exploitation.

e. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation ainsi qu'à l'assainissement des constructions admises dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
f. En tout secteur, sont autorisés les travaux liés à la réalisation d'ouvrages, les constructions, les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et l'entretien des infrastructures ferroviaires et autoroutières ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leurs seront liés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 4 : Desserte par les réseaux :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toute construction ou installation est soumise à l'application de l'Amendement Dupont - article L.111-1-4.

Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :
- 50 m de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express,
- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE A - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Non réglementé en A.

ARTICLE A - 9 : Emprise au sol :

Les voies et les chemins d'accès :
Leurs dimensions formes et caractéristiques devront être adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A - 10 : Hauteur des constructions :

Pour toute construction autorisée dans le cadre de l'article A 1 - Occupations et utilisations du sol admises -

Conditions de mesure :

a) Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F).
b) Hors des zones inondables, la hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
Dans les zones inondables, la hauteur est mesurée conformément au PPRI approuvé.

c) La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
d) Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, etc, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
e) Dans la zone d'emprise des lignes EDF, la hauteur des constructions doit respecter les gabarits de sécurité fixés par Electricité De France.

Hauteur absolue
a) La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment d'habitation existant, sans excéder 7 mètres au faîtage.
b) Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments agricoles sans excéder 9m au faîtage du toit.

ARTICLE A - 11 : Aspect extérieur :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et au paysage.

1- Dispositions générales :

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol à édifier ou à modifier, ainsi que les clôtures et murs de soutènement, ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage environnant et aux perspectives paysagères.

2- Dispositions particulières :

- Les murs de soutènement :

Les murs de soutènement faisant office de mur de clôture à l'alignement des voies ou en limite séparatives, en fonction de la topographie du terrain, ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2 mètres surmontés d'un grillage ou dispositif à claire-voie de 1,50 mètres maximum.

- Les murs inférieurs à 2 mètres (coupe vue, coupe bruit, coupe vent, etc.) :

A l'intérieur de la parcelle, ils ne devront pas excéder une hauteur maximum de 2 mètres. Ils devront être situés à 1 mètre minimum des limites séparatives ou de l'alignement avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et le dit mur.

ARTICLE A - 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 40% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers (plantations d'arbres).

ARTICLE A - 13 : Espaces libres et plantations :

1- La végétation existante :
Les pinèdes et les chênaies seront conservées et protégées.
Les arbres isolés remarquables ou les arbres rois seront conservés.
Les alignements d'arbres en bord des voies communales seront préservés (amandiers, platanes...).
Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé par une essence identique ou similaire.
Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.
Toute forme de projet (édification de bâtiment, extension...) devra intégrer la végétation existante.

2- La végétation à planter :
Les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et en privilégiant des essences végétales locales : plantation d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments.
Les haies mono-spécifiques délimitant une parcelle seront interdites.
Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site.
La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernées : plantation d'essences locales indigènes.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Sans objet