

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article A 2 et notamment le changement d'affectation des constructions destinées à un usage agricole, pour les transformer en constructions à usage, commercial, industriel ou artisanal.

Ainsi, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites, ainsi que celles qui y figureraient mais qui ne sont pas liées à l'activité agricole, notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement de véhicules ;
- les lotissements,
- les installations classées,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les installations diverses,
- les carrières.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique, tous les types de construction sont interdits.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions nécessaires et directement liées aux besoins des exploitations agricoles (hangars, construction technique, constructions abritant des sanitaires, douches...) à condition que l'exploitation occupe une surface minimum d'une demie Surface Minimum d'Installation et qu'elle soit implantée dans un polygone de 50 m autour du nu des façades des constructions existantes.

Dans le secteur A * :

- La réaffectation des anciens bâtiments agricoles ainsi que leur extension pour l'exercice d'activités équestres
- Les constructions à usage de logement exclusivement liées à une exploitation agricole ou aux activités équestre, à raison d'un logement de 250 m² maximum de surface hors œuvre nette par exploitation.
- Les installations classées liées à l'activité agricole.

Les exhaussements et affouillements du sol liés aux travaux hydrauliques, aux besoins de l'agriculture, et aux travaux d'utilité publique

Les équipements et installations liées au fonctionnement des services publics

ARTICLE A 3-LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité

Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter le maximum de perturbation et de danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenterait le plus de gêne ou de risque peut être interdit

Voiries

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur le réseau collectif d'assainissement s'il existe ou vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE

Néant.

ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 6 mètres minimum de l'axe des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 10 mètres le long des routes départementales.

ARTICLE A 7 –L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à 6 mètres

ARTICLE A 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux bâtiments sont implantés en vis-à-vis sur une même parcelle, ils seront en retrait l'un par rapport à l'autre, selon une marge de retrait au moins égale à 8 mètres

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur plafond des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage. Toutefois cette hauteur pourra être dépassée de 2 mètres maximum si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrés de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

La réhabilitation et la transformation des anciennes fermes devra se faire en préservant le caractère d'origine et en respectant la composition initiale.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibro ciment.

Dans les secteurs classés en Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L 123-1 , 7°. du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées selon les mêmes règles que celles qui sont fixées pour l'ensemble de la zone, toutefois, elles devront, en plus, respecter les conditions suivantes :

- Là où les constructions devront être localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage environnant et aux plantations existantes.
- Là où les constructions devront être réalisées avec une préoccupation de qualité architecturale : qualité des matériaux, choix des couleurs... Les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec le même souci de qualité et d'intégration dans le paysage.

Par ailleurs, dans ces espaces, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE

Il n'est pas fixé de COS.