

Zone A

PRÉAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II- Rappels

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme des voies ferrées, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris:

- à l'exception du camping dit "à la ferme", le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de demolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- la création d'étang.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES

Dans toute la zone:

- Les clôtures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).
- L'extension de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, chambres d'étudiants dans la limite de 3 chambres, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromet pas le caractère de la zone et reste limitée à un tiers du volume des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du PLU.
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit "à la ferme" et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.
- La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.

ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

I - 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.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4- CONDITION DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées:

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service. Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales.

A défaut de raccordement au réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, réalisés sur tout terrain doivent respecter les exigences de la réglementation en vigueur.

3) TÉLÉCOMMUNICATIONS/ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION/RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées avec:

- un recul minimum de 35 m par rapport à la rue Victor Hugo
- un recul minimum de 10m par rapport aux voies SNCF
- un recul minimum de 5m par rapport aux autres voies

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les bâtiments équipements liés à la desserte par les réseaux, les installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux s'implanteront en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 mètres.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments

existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Dans le cas de camping, les caravanes doivent s'implanter à plus de 3 m des limites séparatives.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins:

- des limites des zones U et Au à vocation mixte .
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

Les bâtiments non jointifs doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau de comble habitable sur rez-de-chaussée (R + un seul niveau de combles aménagées).

La hauteur des constructions à usage d'activités, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 11 m au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités :

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doit être adapté au paysage rural.

Dans la zone A, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer et assurer une perception discrète dans le paysage. Elles doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les constructions existantes

Pourra être imposé le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions s'accompagnera aussi par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.

Les toitures :

a) Pour les constructions à usage d'habitation:

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

Elles doivent être couvertes par des toitures, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle.

Sont interdites : Les couvertures d'aspect brillant, ondulées, bitumineux rustique.

b) Pour les constructions à usage agricole:

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect: elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

On admettra d'autres formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

Les ouvertures

Ouvertures en toitures:

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'occultation seront installés à l'intérieur de la construction

Les façades

a) pour les constructions à usage d'habitation:

L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés avec du ou des même(s) matériaux que la construction principale ou avec des matériaux en relation avec la construction principale.

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières. Le blanc est proscrit.

b) pour les constructions à usage agricole :

L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Les installations agricoles rechercheront la sobriété et l'insertion paysagère.

On doit utiliser des couleurs en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel. On peut utiliser des palettes de couleur variées, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage. **Le blanc est proscrit.**

Les clôtures :

Les haies et clôtures existantes doivent être entretenues et conservées.

Les clôtures seront végétales. Elles doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbres ou arbustes, régulièrement entretenus ou sous la forme de bosquets plus ou moins réguliers et continus et peuvent être doublés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins trois places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées:

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services .
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs
-

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations visées ci-dessous et les haies vives rendues obligatoires à l'article 11 doivent être constituées d'essences régionales

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

Les plantations, obligatoires ou non doivent être constituées d'essences régionales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

