

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- Par délibération du conseil municipal du 28 juillet 2010, les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Par délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations nouvelles destinées :
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du CU
- les aires de stationnement visées à l'article R.421.19, j) du CU
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs abritant des caravanes
- Les terrains à usage de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- Les résidences mobiles de loisirs (mobil-home)
- Le stationnement isolé de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

En outre :

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

- Les constructions sont interdites

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation (changement de destination) des constructions ou installations existantes sont autorisées si elles sont nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers,
- soit à l'accueil touristique lorsque cette activité constitue un accessoire à l'activité agricole : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, camping à la ferme, chambre d'hôte, aire naturelle de camping, ferme auberge, table d'hôte, relais équestre, relais à la ferme. Ces constructions devront être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension),
- Pour des activités de transformation et de commercialisation des produits issus de l'exploitation dans le cadre de la diversification des activités agricoles si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et à condition que l'implantation des installations et constructions soient réalisées dans un rayon de 50 m par rapport aux constructions existantes,
- soit au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sans porter atteinte au caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussement de sols liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
- Les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Toutes les voies nouvelles publiques et privées de desserte des terrains et internes aux opérations doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des services de secours et de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès donnant sur une voie départementale devront être regroupés au maximum. l'aménagement d'un accès sur une route départementale devra être traité de manière à obtenir la meilleure lisibilité possible de celui-ci.

Les liaisons douces figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées. Elles doivent prendre en compte les OAP relatives aux liaisons douces et pistes cyclables (pièce 3b du PLU).

Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Le maître d'ouvrage doit assurer à sa charge et sur sa propriété les aménagements nécessaires au stockage et au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Les dispositifs réalisés doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de l'agglomération Royan Atlantique. À défaut, un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être créé en l'absence du réseau sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

En zone d'assainissement non collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et dont le projet aura été validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de l'Agglomération Royan Atlantique.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonné à la mise en place d'un pré-traitement et fera l'objet d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

La surface des terrains devra permettre la réalisation de l'assainissement non collectif.

Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*Définition :*

Il s'agit de l'implantation de constructions par rapport au domaine public et par rapport aux voies privées ouvertes au public (cf article 3).

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 35 m de la RD 25 et de la RD 140
- 5 m des voies communales

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci.

Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m.

Les extensions de constructions existantes situées en limite de propriété peuvent être réalisées en limite de propriété.

Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

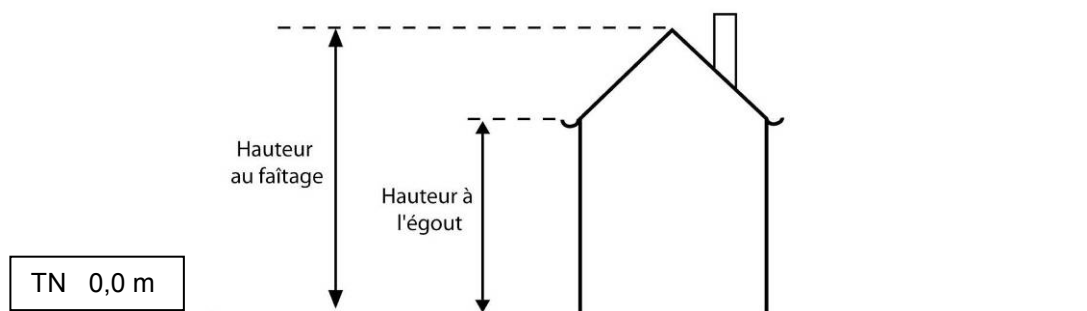
Toutes constructions (hors piscines enterrées) non jointives sur une même propriété doivent être implantées à une distance minimale de 4 m les unes des autres.

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux en tout point du bâtiment) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



La hauteur est limitée à 8 m. Elle n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou conditionnées par des impératifs techniques.

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).

« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect général :

- Les constructions et les clôtures devront faire l'objet d'une intégration soignée au site.
- Les aménagements concernant des constructions existantes, et notamment, celles présentant un intérêt architectural, doivent en respecter le style.
- Les maçonneries en matériaux de construction préfabriqués devront être enduites.
- Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m par rapport au niveau du sol de la propriété.
- A l'alignement comme en limite séparative les murs de clôture enduits le seront sur les 2 faces.
- Le long des voies et emprises publiques la hauteur des murs pleins, à l'exception des portails et de leurs supports, ne devra pas excéder 1 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir.
- Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé pourra être exigée pour les clôtures. Il sera déterminé par des points situés sur la clôture et distants de 3 m du bord de la chaussée transversale existante ou projetée.

Article A 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

- Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ainsi que les arbres d'intérêt protégés et les alignements d'arbres, mails protégés portés au plan de zonage ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal de la commune.
- L'implantation des constructions devra tenir compte des arbres et arbustes existants et intéressants à conserver.
- Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, en respectant la liste fournie en annexe au présent règlement, et seront composées d'une part importante d'arbres de haut jet.

- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé