

Caractéristiques des zones agricoles A, Ab et Ar

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R.123.7. Elles ont été désignées "Zone A". Ces zones comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en Zone A.

Les zones A correspondent aux zones agricoles des coteaux.

Le secteur AB3 est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt..

Il correspond aux zones soumises à l'aléa faible de feu de forêt au PPR

Pour le PPR, la constructibilité est la règle générale à l'exception de certaines installations classées.

Les zones Ab correspondent aux zones maraîchères.

Le secteur AbB2 est distingué, qui découle de la prise en compte du Plan de Prévention des risques de feux de forêt..

Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa feu de forêt faible au PPR

Pour le PPR, la constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles

La zone Ar correspond aux terres de marais mouillés d'intérêt écologique, inconstructibles, espaces strictement protégés au schéma directeur de la presqu'île d'Arvert et dans lesquelles il convient de conserver le canevas de canaux existant. Seuls les aménagements légers compatibles avec la vocation agricole de la zone y seront autorisés.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, conformément à l'article R.130.1 du Code de l'Urbanisme
- 4 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

a) Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

b) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs, A B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR

Pour les secteurs AB2 et AbB2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

a) Dans la zone A ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole prévues à l'article R.123.7 du code de l'urbanisme

b) Sont par ailleurs soumis à des conditions particulières, les occupations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation. Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction de bâtiments agricoles doit précéder ou être simultanée à celle des bâtiments d'habitations,
- les activités agro-touristiques - gîtes ruraux, de fermes auberges et des aires naturelles des camps de tourisme - peuvent être autorisées à condition qu'elles soient liées à un siège d'exploitation agricole existant, que l'activité agricole reste l'activité principale de l'exploitation et que les bâtiments nécessaires à ces activités se situent à moins de 50 m du siège d'exploitation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'extension ou la transformation d'installations classées existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone, ne soient pas de nature à augmenter les nuisances, et soient liées à l'activité des exploitations agricoles des zones,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole
- en cas de sinistre, et à condition que celui-ci ne relève pas d'un risque naturel majeur répertorié sur la commune (risque de feux de forêts), la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment pré-existant, à condition qu'il soit lié à l'activité agricole

c) Dans les zones Ab sont également admises :

les bâtiments nécessaires à l'activité maraîchère à condition qu'ils soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages,

d) Dans les zones Ar que les occupations et utilisations du sol, prévues à l'article R.146.2 du code de l'urbanisme.

e) Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent des servitudes du Plan de Prévention des Risques de feu de forêt, c'est à dire les dispositions applicables en zones bleues du PPR si celles ci sont plus restrictives que le PLU.

Pour les secteurs, A B3, il conviendra de se reporter au secteur B3 du PPR

Pour les secteurs AB2 et Ab B2, il conviendra de se reporter au secteur B2 du PPR

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols.

Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 5 m à l'alignement de l'emprise des voies communales et privées,
- 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,

Toutefois, des implantations différentes sont admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (châteaux d'eau, transformateurs, lignes électriques, ...) et pour les constructions d'aménagements liés à la route.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 égal à 10 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des forêts classées espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout. Le nombre de niveaux est limité à R+1.
- Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole, la hauteur absolue est limitée à 12 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les équipements d'infrastructures ou de superstructures, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent,
- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminée, silos, ...),
- la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit,
- une construction qui s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits :

— les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune".

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage ou clôture à claire voie limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m
- La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel de plus de 0,70 m de hauteur (clôture ...)

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran paysager.

Les haies brise-vent, dont la hauteur à terme peut atteindre 10 m de hauteur, doivent être implantées à 10 m minimum de recul de l'alignement des voies.

La distance d'implantation des haies brise vent par rapport à l'alignement des voies et des limites séparatives sera égale à la hauteur à terme que pourront atteindre les arbres plantés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de limitation de COS en zone A.