

CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Elle a pour objet la protection, le maintien de l'agriculture et des centres d'exploitation. Elle est subdivisée en deux secteurs :

- Aa : centre d'exploitation
- Ab : secteur agricole inconstructible.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Aa :

Sont interdites toutes constructions et installations autre que :

- celles nécessaires à l'exploitation agricole, dont les constructions à usage de logement de fonction,
- celles nécessaires à l'exercice d'activités agro-touristiques directement liées à l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire,
- celles nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif ;

En secteur Ab :

Sont interdits :

- toutes constructions, installations, affouillement ou exhaussement autres que les affouillements soumis à autorisation à l'article A2 (abreuvoirs pour animaux).
- Le défrichement des espaces boisés classés.

ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La protection du petit patrimoine identifié dans l'annexe 5.7 devra être assurée lors des demandes de permis de démolir, de construire, d'aménager et tout autre opération de construction et d'aménagement.

En secteur Aa :

- Les affouillements et exhaussements en peuvent être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, dans les limites de la réglementation en vigueur et si la topographie l'exige.
- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'activités agro-touristiques doivent être réalisées à proximité immédiate du siège de l'exploitation agricole.
- Les établissements classés liés à une activité agricole soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future.
- Le remblaiement sera soumis à autorisation.

En secteur Ab :

- Les affouillements en vue de la réalisation d'abreuvoir pour le bétail seront soumis à autorisation.

En tout secteur :

- Sont soumis à autorisation communale, les coupes et abattages d'arbres :
- Pour les espaces boisés classés selon les modalités définies par les dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme,
- Pour les espaces boisés répertoriés en application des dispositions de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIES

Néant.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En absence de réseaux publics, l'assainissement autonome sera autorisé conformément à la législation en vigueur. Il devra être conçu pour pouvoir être raccordé ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, marais ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux résiduaires industrielles, agricoles

Sauf autorisation spéciale ou convention, les eaux usées industrielles (process) et agricoles ne doivent pas être raccordées au réseau public de collecte des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les écoulements existants répertoriés au plan de zonage seront maintenus ou rétabli après modification. Pour les unités foncières d'une superficie supérieures à 1 000m², le débit de rejet des eaux pluviales ne pourra être supérieur à celui existant avant aménagement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Réseaux souples

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, des constructions ou installations au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 50 : 25m hors zones urbanisées,
- En zones urbanisées, autres voies et RD 50 : 10 m

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites du secteur Aa au moins égale à la hauteur du bâtiment, le tout avec un minimum de 6 m.

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

Néant.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Les surfaces totales imperméables (constructions et aires de stationnement imperméables) ne peuvent excéder 40 % de la surface totale du secteur Aa. .

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 3.50m à l'égout des toitures, soit 1 niveau en rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage strictement agricole, ouvrages techniques, « cheminée » et autres superstructures.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs devront être de tonalité neutre claire,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes,
- la compatibilité avec les orientations de la charte du Parc Régional de Brière.

11.1 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise naturelle.

Les toitures en chaume peuvent être autorisées quelque-soit le type de construction avec une pente de 50° minimum.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

Les toitures en croupe doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures à l'exception de celles en chaume.

11.2 Clôtures

Les clôtures autour des centres d'exploitation doivent être constituées par :

- par une haie vive, composée au minimum de trois essences, la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Le choix des essences devra respecter les recommandations du guide des plantations du Parc de Brière.

Pour les propriétés situées en angle de voies, et en virage, la hauteur des haies pourra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité, et pour raison de sécurité.

11.3 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc ..., sont interdites.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques ou privées.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être végétalisés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de stationnement.
- Le choix des essences devra respecter les recommandations du guide des plantations du Parc de Brière.

ARTICLE UA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone A, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles A9 et A13.