

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la zone agricole protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des terres agricoles (Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme).

Elle est en partie soumise aux crues du Marguestaud et du ruisseau de Fount d'Embade.

Le règlement vise à assurer la poursuite de l'exploitation agricole tout en préservant le

paysage et le développement de l'activité agro-touristique sur la Commune.

En respect de la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de

vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services

compétents avant la poursuite des travaux.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions ou les changements de destination à usage d'habitation ou d'activités

autres que celles admises à l'article A2,

2 - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux admis à l'Article A2,

3 - Les caravanes isolées ou regroupées,

4 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2,

5 - Les carrières ou gravières,

6 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol pour aires de jeux et de sports et pour aires de stationnement ouvertes au public.

46/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

7 - En zone inondable indiquée dans la partie graphique du Règlement, toutes constructions

hors :

- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, ...),

- les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières, les raccordements aux voies existantes et le rétablissement de communication, ou liés à l'exploitation agricole (lacs collinaires, retenues d'eau, ...).

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

1 - Les constructions ou les changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et localisées au maximum de 100 mètres des bâtiments du siège d'exploitation,

2 - Les piscines à condition que celles-ci soient découvertes et à moins de 20 mètres de l'habitation principale et les abris de jardins à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres de l'habitation principale.

3 - En application de l'Article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la restauration avec changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. pour en faire de l'habitat à condition que cela ne compromette pas l'exploitation agricole et que ces constructions soient repérées comme constructions non affectées à l'habitation ayant un intérêt architectural ou patrimonial,

4 - L'ensemble des bâtiments agricoles, y compris les installations classées à condition

qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et situées, dans la mesure du possible, à 200 mètres minimum de toute habitation étrangère à l'exploitation.

5 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les installations

classées qui s'y rattachent.

6 - Le camping à la ferme à condition que le terrain de camping et de caravanning :

- constitue un prolongement de l'activité agricole,

- contigu avec les constructions existantes,

soit

- ait une capacité de 6 places maximum sans excéder 20 campeurs par exploitation agricole.

47/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

7 - Les exhaussements et affouillements du sol, les ouvrages de protection et travaux à

condition qu'ils soient destinés à la création de retenues d'eau ou à la réduction de risque d'inondation.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. La largeur minimale d'un accès privatif doit être de 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,

- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

2 - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 - Chemins ruraux et voies communales :

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.6.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

48/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

2 - Assainissement :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U. Pour les terrains non couverts par la Carte d'Aptitude des Sols, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

L'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles fait l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est interdite.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de constructions d'habitation admises à l'article A 2, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à

25 mètres de l'axe de toute voie publique.

49/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

2 - Cas particulier :

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et/ou les extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives

au moins égale à 5 mètres.

2 - Les aménagements et/ou les extensions mesurées de constructions existantes à la

date d'approbation du présent P.L.U. peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder :

Pour les constructions à usage agricole à l'exception des silos et équipements techniques

:

11 mètres mesurés hors tout à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement

ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour les autres constructions :

7 mètres mesurés sur panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures terrasses

à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

50/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Dispositions particulières :

Les constructions d'origine agricole repérées sur le document graphique du présent P.L.U. comme constructions ayant un intérêt architectural ou patrimonial font l'objet d'attentions particulières :

Les percements de murs ne doivent pas compromettre leurs intérêts architectural et patrimonial.

Les pigeonniers, hangars et granges ne peuvent pas faire l'objet d'extension et de changement de volumes.

Le volume des poteaux porteurs des hangars et granges doit totalement rester apparent en façade. Toute construction doit rester en retrait de ces poteaux porteurs tout en laissant, en une seule unité, les deux tiers du vide initial.

2 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent

être en tuiles de surface courbe. Exception peut être faite pour les constructions à vocation agricole qui peuvent recevoir du bac acier ou autre revêtement qui participe d'une architecture industrielle (leur teinte ne peut pas être agressive du point de vue du paysage).

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

3 - Clôtures :

Les murs pleins au-delà de 0,20 mètre de haut en clôtures sont interdits.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux.

51/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

4 - Matériaux :

Les revêtements de façades doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings

ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.