

CHAPITRE 7 : ZONE A

ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

La zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Val d'Ardoux » -PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 1999. A ce titre, des secteurs ont été indicés de « 1 à 4 » correspondant aux niveaux d'aléas du risque d'inondation.

Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

Au titre de l'article R.123-12-2 du Code de l'Urbanisme, il a été identifié des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments ont été identifiés par des étoiles au plan de zonage. Il s'agit des fermes du Trépoix, de Rougemont, la Blennerie, du Champremeau, de la Verdaille, de la Malandrierie et du Château.

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation. Cette autorisation est instituée pour les constructions existantes à la Malanderie, à Champreneau et au Vieux Château (Estrepoy) situées dans des zones représentées sur le plan de zonage.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.*

Sont seules autorisées

les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions et extensions des constructions à usage agricole dans les secteurs A, A1 et A2.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités.
- La reconstruction après sinistre.
- Les exhaussements du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole et aux aménagements de la RD 951 en dehors des secteurs inondables A1, A2 et A3.
- Les affouillements du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole et aux aménagements de la RD 951.
- Les abris à animaux liés à l'activité agricole sous réserve d'être en bois et de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 4 m au faitage.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.
- Pour le secteur A3, le changement d'affectation de bâtiments existants en vue de les destiner à l'habitation ne sont pas autorisés.
- Les piscines liées à une construction admise ou existante.

- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les ouvrages publics de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs et les aires de stationnement et de jeux ouvertes au public à proximité des zones U, AU.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage par une étoile (au titre de l'article R 1223-12 2 du Code de l'Urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Pour les secteurs A1, A2, A3 et A4,

- les constructions à usage d'habitation autorisées comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètres au dessus du terrain naturel et un second niveau habitable.
- Les constructions et occupations autorisées du sol ne devront pas créer d'obstacle notable à l'écoulement des eaux et à l'expansion des crues.

Toutefois, dans le secteur A4, ne sont admis que :

- Les constructions de faible emprise strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- Les serres agricoles sous réserve de la limite de l'emprise de l'article 9.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales

- Conformément au SDAGE, l'infiltration à la parcelle est préconisée.
- En l'absence de réseau, 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.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes.
- Les constructions aux abords de la RD 951 doivent respecter une marge de recul de 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 10 mètres pour les autres constructions.

Exceptions pour :

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêts publics,
- les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.
- Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment si leur implantation n'aggrave la situation existante.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

- Sans observation.

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

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans les secteurs inondables A1, A2 et A3, l'extension unique et exceptionnelle des constructions existantes implantées antérieurement au 18 juin 1996 est limitée à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques.
- Dans le secteur inondable A4, l'emprise des serres agricoles ne devra pas dépasser 30% de la surface de terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, c'est – à – dire un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

Outre la limitation de hauteur résultant de l'application de l'article 7, la hauteur totale des constructions de toutes natures hormis celles évoquées ci-dessous – mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si le remblai est au préalable nécessaire au nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment – superstructures (antennes, cheminées...) exclues ne doit pas excéder 11 mètres.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions est de 11 m au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 10 m au faîtage, à l'exception des bâtiments d'activités viticoles où la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est de 8 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris à animaux est de 4 m au faîtage.

Exceptions

- La règle précédente peut toutefois être portée à 20 mètres pour les constructions agricoles respectant les règles suivantes :
 - La distance horizontale entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points,
 - La construction est implantée en retrait de la limite séparative et si la distance horizontale entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire la plus proche doit être supérieure ou égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points.
- La règle précédente ne s'applique pas pour les silos, constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.
 - La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

2 - FACADE

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- Les abris à animaux autorisés devront être en bois.
- Les peintures et les revêtements de couleur vive sont interdits.
- De plus, le rez de chaussé des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction, avec une tolérance de 0,50 mètre. **Dans les secteurs inondables A1 et A2** cette hauteur de 0,50 m est imposée pour les constructions à usage d'habitation.

3 – TOITURES

Constructions à usage d'habitation

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans, d'une inclinaison minimum de 35 °. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons,...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la toiture.

Exception,

- Des toitures à un seul pan pourront être autorisées pour les dépendances adossées à une autre construction ou à un mur ainsi que pour les annexes isolées de moins de 3,50 mètres de hauteur au faîtage. Dans ces cas leur pente pourra être réduite sans toutefois être inférieure à 30°.
- De plus, les règles relatives aux pentes ne s'appliquent pas aux extensions vitrées (vérandas, marquise,...) et aux abris de jardins qui sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale dans le bâti existant ou projeté.

Pour les bâtiments agricoles

- Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les teintes seront choisies de façon à ce qu'elles s'intègrent au mieux dans la totalité générale du paysage rural. Pour les hangars et bâtiments d'exploitation, les bardages seront d'une teinte assez soutenue. La couverture de ces bâtiments sera de teinte foncée.

4 – CLOTURES

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.
- **Pour les secteurs inondables**, elles devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur qui ne devra pas dépasser 1,80 mètre (si leur hauteur totale est inférieure à 1,80 mètre, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 mètre peuvent toutefois être autorisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Article non réglementé.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.