

TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Caractère général de la zone

La zone A regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés.

La zone A comprend un secteur :

- **Ai** qui correspond aux zones agricoles situées en zone inondable et qui sont également régies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation en plus du règlement du PLU.

La commune est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Loire qui s'impose, en tant que servitude au PLU.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A1 - Constructions interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.
-

Article A2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- du respect des dispositifs du PPRI
- du respect des prescriptions édictées par la Déclaration d'Utilité Publique liée au périmètre de protection rapprochée du forage de l'hôtel Dieu,
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone A :

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles et forestière à condition de constituer un regroupement architectural,

2.2 - Les annexes, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.3 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

2.4 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile noire, le changement de destination en habitation, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Sous réserve des règles définies par le PPRI en secteur indicés i :

Pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière :

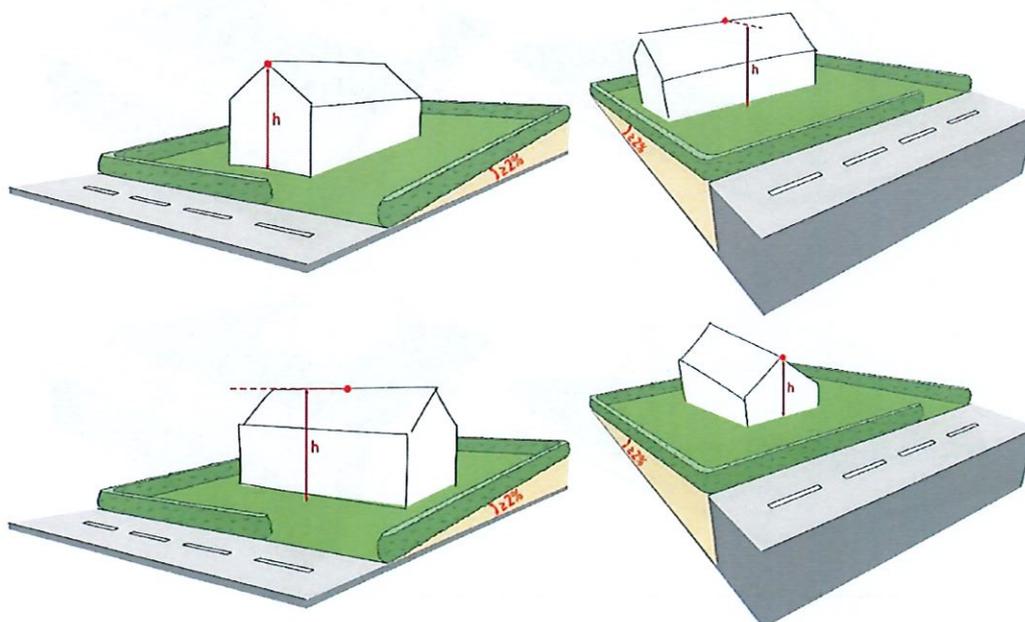
- l'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 25% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- l'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m².
- l'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

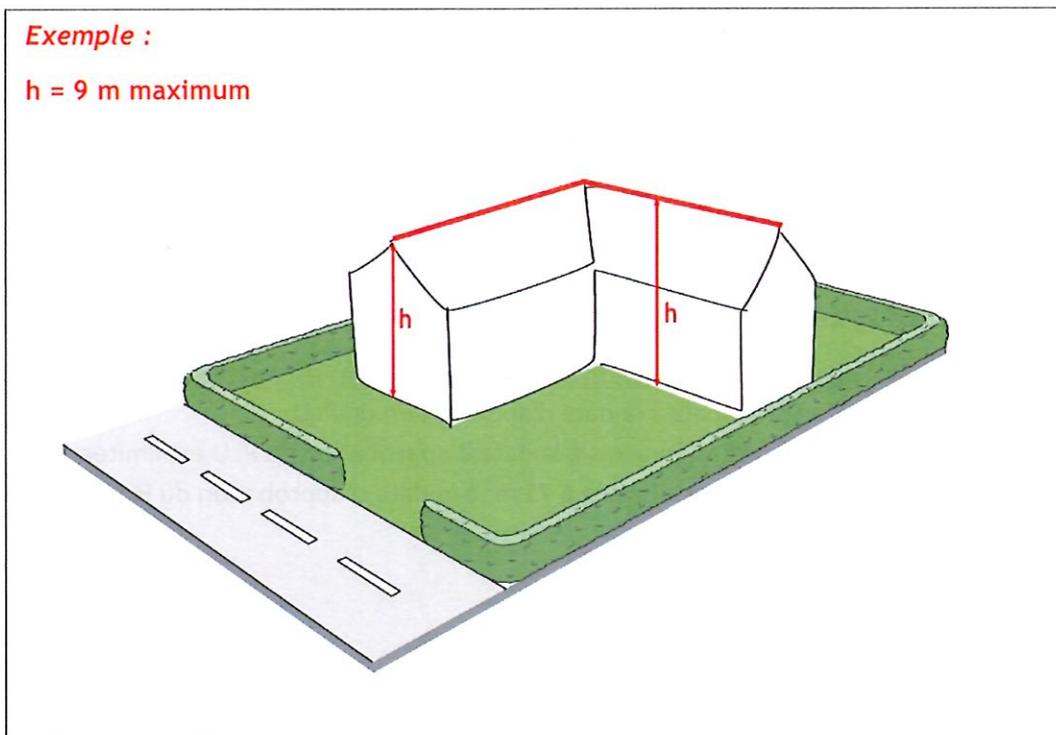
La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.



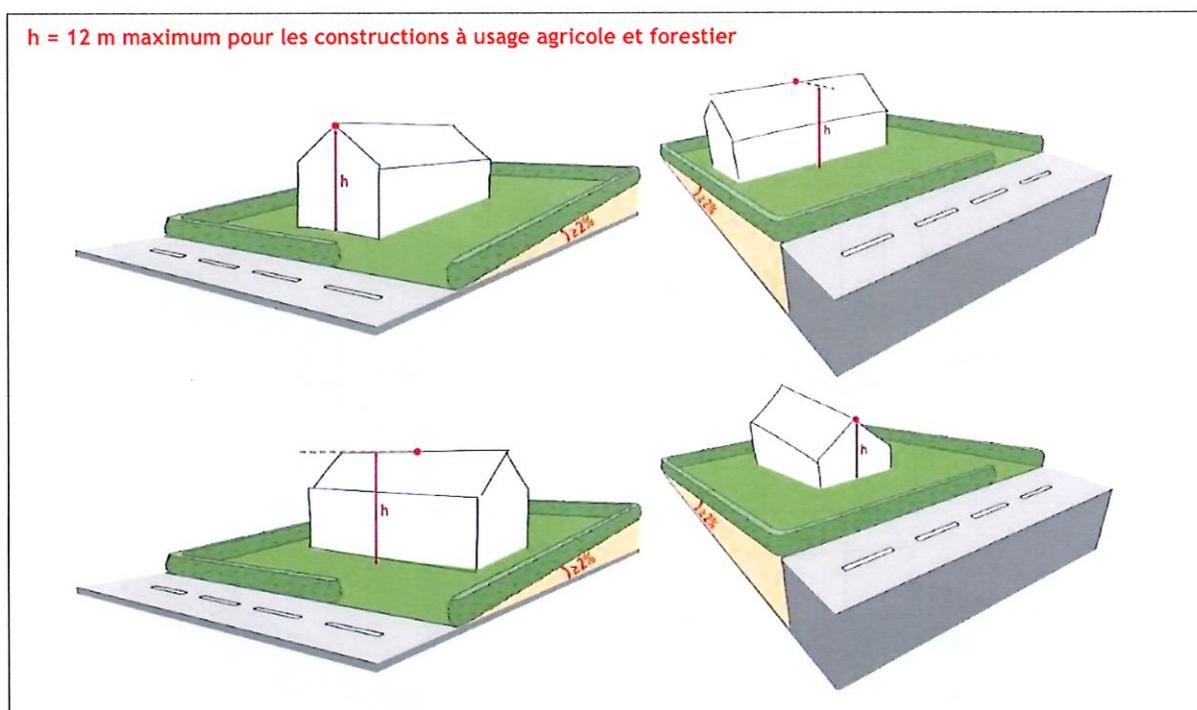
3.2.2 - Constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.



3.2.3 - Constructions à usage agricole et forestier

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.



3.2.4 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Zone A

- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire à l'activité agricole et nécessitant une grande hauteur (ex : silos...) sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementée

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

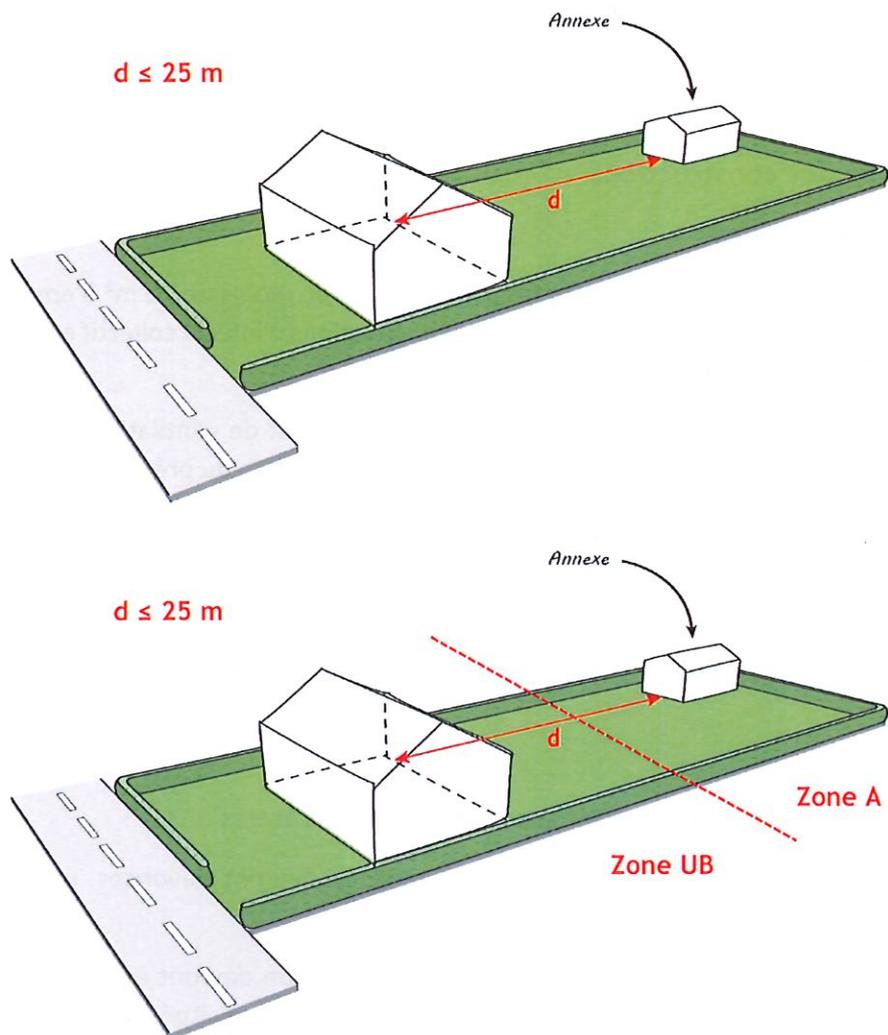
Non règlementée

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines des constructions à usage d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 25 mètres de la construction principale de l'unité foncière, que la construction principale soit dans la zone ou non.

Zone A



Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

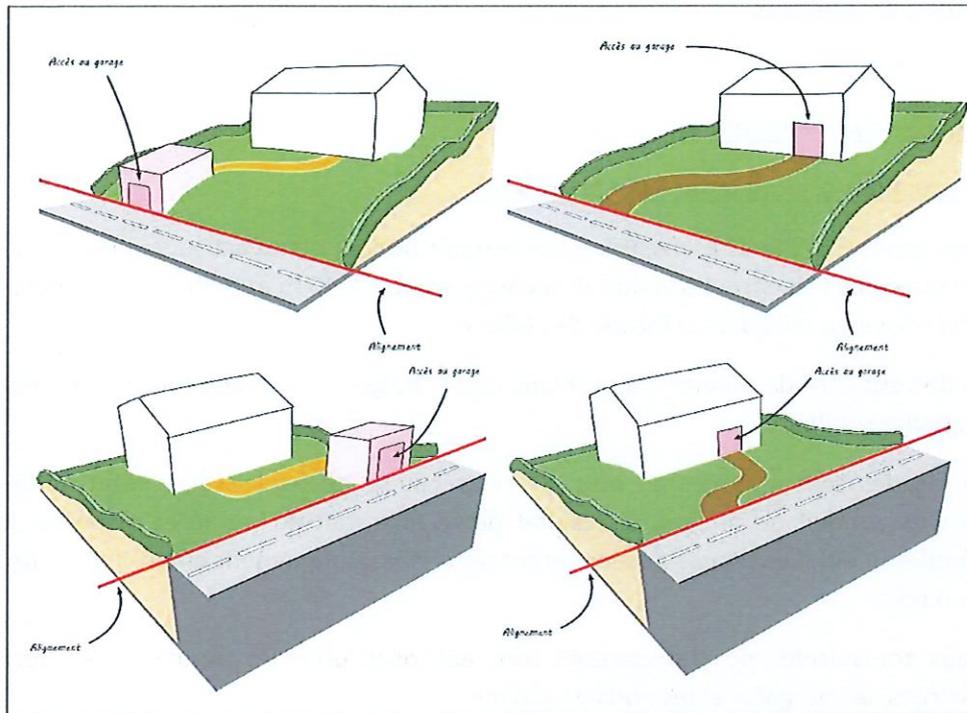
Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Zone A

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.7 sur les clôtures.

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 de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Elles devront néanmoins être masquées par une haie si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Constructions à usage d'habitation

Constructions principales et leurs extensions

En dehors des zones du PPRI et à l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0.60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, sable, chaux ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat ou satiné et respecter les teintes définies précédemment. Les teintes grisées seront autorisées uniquement en produit de finition pour les façades en bois.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Constructions à usage agricole et forestier

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat ou satiné.

4.1.4 - Toitures

Constructions à usage d'habitation

Constructions principales et leurs extensions

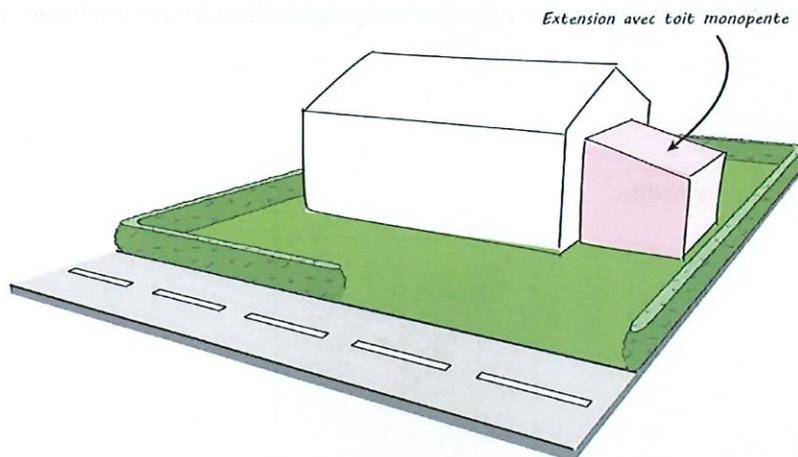
Pente et pans :

Les toitures plates sont interdites.

La toiture de la construction principale à pans devra respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone A.

Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.

Zone A



Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Aspect :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc...) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux.

Constructions annexes

Pente et pans :

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les toitures des annexes de moins de 12m² ne sont pas réglementées.

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Constructions à usage agricole et forestier

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.



Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

4.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

Les clôtures sur rue

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Seuls sont autorisés le grillage ou les éléments de clôture ajourés, doublés d'une haie d'essences locales.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage etc.).

Les clôtures en limites séparatives

Sous réserve des règles définies par le PPRI, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les aménagements végétalisés devront accompagner l'implantation du futur bâtiment agricole afin de s'assurer de sa bonne intégration dans l'environnement.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article A6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.