

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

Conformément à la formulation de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone agricole "zone A" les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent y être autorisées les occupations ou utilisations du sol mentionnées à l'article A 2 ci-dessous, directement liées au maintien et au développement économique des exploitations agricoles.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Préambule : *En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

*Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).*

*Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire).*

*Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Ville-neuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.*

### **ARTICLE A1 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites en zone A:

- ⇒ toutes les installations et constructions non directement liées **et nécessaires** à une activité agricole ;
- ⇒ et les installations ou constructions non expressément indiquées à l'article A2 ci-dessous.

**Rappel** classés Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés

## **ARTICLE A 2-      TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE :**

Sont admises sous condition particulière en zone A les constructions et installations ci-après :

1-Les constructions nouvelles (habitation, bâtiments agricoles ou forestiers, serres et magasins d'approvisionnement ou de stockage des produits agricoles...), dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés à l'activité agricole, dans une limite de 100m maximum des bâtiments d'exploitation. Une distance supérieure pourra être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires, ou de prévention incendie ainsi qu'en cas d'impossibilité pratique ou en cas de délocalisation d'une exploitation agricole. Les constructions d'habitation ne seront par ailleurs autorisées qu'en présence d'un réseau d'alimentation en eau potable existant avant la demande de construction et compatible avec cette dernière, notamment au regard de la sécurité incendie.

2-Les ouvrages, installations techniques, équipements et travaux d'infrastructures, nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux de distribution divers

3-Les campings à la ferme et les constructions et installations liées au tourisme vert (gîtes, installations équestres...) et l'animation en milieu rural, situés à moins de 100 m des bâtiments principaux d'exploitation en tant qu'activité secondaire d'une exploitation agricole. Une distance supérieure pourra être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires ou de prévention incendie.

4-Les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont nécessaires préalablement à la réalisation d'équipements à vocation sanitaires, de lutte contre l'incendie, d'irrigation ou de régulation des eaux pluviales et sous réserve de ne pas compromettre le bon écoulement naturel des eaux de ruissellement ou encore de ne pas réduire le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...).

5-La réhabilitation, réfection, et les reconstructions des bâtiments en cas de sinistre.

**6- Le changement de destination des bâtiments agricoles, dans le cadre de la préservation du patrimoine bâti rural, sous réserve de ne pas compromettre les pratiques agricoles**

7- Le déplacement et la reconstruction de bâtiments d'activités agricoles pré-existantes dans la zone, en cas de sinistre ou pour raisons de sécurité civile actée par l'administration compétente, tout en permettant la continuité ou le reprise de l'activité, sous réserve :

- ⇒ du respect du code de l'environnement ;
- ⇒ d'accessibilité et de desserte par les réseaux existants du nouveau terrain d'assiette ;
- ⇒ et lorsque cette opération n'est pas recevable en milieu urbanisé, en zone d'activités ou en zone naturelle protégée - au regard des conditions expresses d'organisation de la production en terme de sécurité civile ou sanitaire.

## ▣ SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Préambule – information importante :** *En zone Agricole dite zone A, le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

*Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire).*

*Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.*

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leur capacité, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **A 4. 1 : Desserte en eau et électricité**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

Il est rappelé que la desserte par le réseau d'eau potable peut – en cas d'insuffisance du réseau existant – conduire au refus du permis de construire, notamment au regard des conditions de lutte contre l'incendie exprimées par le SDISS. Le pétitionnaire pourra de son côté se rapprocher des services du SDIS avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage des eaux pluviales utiles à la lutte contre l'incendie.

#### **A 4. 2 : Dispositions d'assainissement**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, dont les caractéristiques seront déterminées par une étude spécifique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé (cf plan de zonage d'assainissement annexé au dossier).

### **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 75 m de l'axe des routes départementales classées dans les « voies à grande circulation » et pour les constructions autorisées autres que celles liées à l'exploitation agricole;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 05 m de la limite d'emprise publique pour les voies communales et des chemins ruraux,

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, tenant compte toutefois d'un recul minimum de 15 m en bordure des routes à grande circulation.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à :

- 3,50 m pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes ,
- 10 m pour les bâtiments à vocation d'activité lorsque la construction se situe en limite de zone bâtie (Ua, Up, Uh).
- 05 m dans tous les autres cas de figure.

**Est autorisée l'implantation en limites séparatives des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3m prise à l'égout du toit.**

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder r + comble .

Elle n'est pas réglementée pour les bâtiments à usage d'activités.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Préambule – Rappel :** *En zone à vocation agricole (A), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

### **A 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :**

Pour les constructions nouvelles : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables) ;

Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiment existant, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables).

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être traitées de façon à se fondre à l'environnement et être dissimulées à la vue publique.

### **A 11. 2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :**

#### Constructions à vocation d'activité :

Les constructions préfabriquées (bac acier...) pourront être interdites, si, par leur forme ou implantation elles ne peuvent être intégrées aisément dans l'environnement des voies publiques par un traitement paysager adapté :

- ⇒ Le volet paysager fera foi du principe d'intégration dans le paysage de la construction, tenant compte d'une densité végétale de moyenne à haute tige en bande arborée ou massif arboré dans un rayon de moins de 50 m autour de la construction projetée.

*La composition des bâtiments veillera à employer des matériaux de teinte se fondant avec celles de l'occupation du sol alentours (beige ou vert soutenu), et des couvertures de ton ardoises ou brun foncé. L'emploi de bardages en bois et de couvertures traditionnelles sera adopté pour les bâtiments et installations proches des espaces bâtis traditionnels inscrits dans un périmètre de protection des monuments historiques.*

### **A 11. 3 : Clôtures et portails**

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable. Cette déclaration devra comporter les mesures prises en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m.
- Sont interdits les types de clôture suivants :
  - ⇒ les plaques de ciment moulé ;
  - ⇒ les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux) ;
  - ⇒ les lisses en béton et en matière plastique.

Pour tous les autres cas, l'avis de l'administration compétente devra être porté à la demande, au regard de la justification du fait de l'activité autorisée dans la zone.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le volet paysager comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public.

Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences régionales, à feuillage caduc dominant.

Les plantations de type monospécifique à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée aux abords des voies publiques.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou l'organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction

<h3><b>▣ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></h3>
--

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé