

TITRE III : « LES ZONES AGRICOLES »

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle occupe très largement le plateau nord et se développe également au sud de l'Indre.

La protection de ces espaces cultivés au regard de la construction doit être affirmée.

Seules peuvent être autorisées les occupations ou utilisations du sol directement liées et nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de ces richesses naturelles.

La protection de l'activité agricole ne permet la construction qu'aux seuls besoins agricoles.

Cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Objectif recherché

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone

SECTION 1 :NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A 1 Les occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Sont notamment interdits :

- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités industrielles ou artisanales.
- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités touristiques et de loisirs à l'exception de celles visées à l'article A2,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article A2,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Article A 2 Les types d'occupations et d'utilisations des sols admis

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...),
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement,
- La construction de bâtiments d'exploitation agricoles et les installations agricoles classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à leur fonctionnement, ainsi que les constructions directement liées à l'activité agricole (bureaux, commerce, sanitaires,...)
- L'aménagement, la rénovation et l'extension des constructions et d'installations existantes liées à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (dans la limite d'une habitation par exploitant).

A

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments dans le but de les destiner au logement de fonction de l'exploitant ou à des annexes d'un logement existant dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (construction en pierre) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - ils ne permettent pas la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment.

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...) dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (construction en pierre) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante,

- Les clôtures sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

L'article 682 du Code civil et l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible, à moins que son propriétaire dispose d'un droit de passage officiel sur fonds voisin.

Toute construction ou installation doit être desservie par des accès, voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination et permettent la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

Article A 4 Desserte par les reseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une double alimentation "réseau public/puits privé", la protection du réseau d'eau potable doit être prise en compte (clapet anti-retour).

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Article A 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implanté en retrait d'au moins :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de la limite d'emprise des voies communales et chemins ruraux

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

De plus, toute construction nouvelle participant à l'activité agricole, hormis les habitations, doit être éloignée d'au moins 150 mètres des limites des

zones UA, UB et AU à vocation d'habitat, ou ne pas réduire la distance entre la construction nouvelle et les limites des zones UA, UB et AU si cette distance est inférieure à 150 mètres.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres

Article A 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article A 10 Hauteur des constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que les relais hertziens, les antennes, pylônes...

10.1 Définition de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale

Dans le cas de configuration particulière du relief, des dispositions différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres pour les bâtiments d'habitation, les annexes accolées,
- 12 mètres pour les bâtiments agricoles et autres bâtiments
- 6 mètres pour les annexes et leurs dépendances accolées .

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

Article A 11 Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères

11.1 Généralités

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Sous réserve de respecter le paragraphe précédent, des constructions de forme architecturale non traditionnelle, ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées. A cet effet sont interdits les éléments d'architecture étrangers à la région.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de réfection, de restauration ou d'extension, des adaptations architecturales pourront être admises.

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

11.2 - Restauration de bâtiments et extensions et changement de destination à usage d'habitation ou d'accueil touristique.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

■ Percements

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Sont autorisés les nouveaux percements adaptés au nouvel usage du bâtiment, sans dénaturer le patrimoine bâti. Ils doivent

obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectées (hauteurs d'assises, linteaux, appuis...).

■ **Façades:**

Pierre de taille:

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par la forme, l'aspect, la couleur, la structure d'origine.

Moellons et enduits:

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, dans certains cas, un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons peut être accepté

Les enduits à réaliser doivent respecter la structure, l'aspect et la couleur des enduits traditionnels anciens.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond, de finition sobre sans effet de relief. Sont interdits: le ciment et la peinture.

Bardages :

Ils doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

Menuiseries:

Les menuiseries doivent être en bois naturel ou peint de couleur douce. Le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

Les menuiseries PVC sont autorisées sous réserve de couleur blanche ou couleur douce.

■ **Toitures:**

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Le matériau de toiture doit être

- l'ardoise naturelle (22 x 32)
- la petite tuile plate 60-75/m²

Les coyaux doivent être conservés.

Lors de la création de lucarnes et cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés et doivent être plus hauts que larges.

11.3 - Constructions nouvelles à usage d'habitation

■ Adaptation au sol

Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel. Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) : le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre, le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Les remblais sont interdits.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, inférieure à 10%, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

■ Façades:

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche)

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

Les bardages doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

■ Percements :

Les menuiseries en bois naturel seront peintes de couleur douce

Les menuiseries PVC sont autorisées à condition d'être de couleur blanche ou de couleur douce

Les menuiseries métalliques sont autorisées sous condition de couleur blanche, noire ou teinte grise « alu » ainsi que les couleurs douces.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée

■ Toitures

Les pentes opposées doivent avoir une inclinaison équivalente.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle rectangulaire traditionnelle (22x32) et la tuile plate 60-75 u par m² ou tout autre matériau de substitution présentant les mêmes aspect, forme, couleur.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

Les lucarnes en bois peintes doivent être de la même couleur que celle des autres menuiseries.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.
Les châssis de toits doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.
Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

11.5- Annexes, dépendances et autres petits bâtiments

■ Façades

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

■ Toitures

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes au minimum.

La pente minimale est fixée à 30°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété

11.6 Extension des constructions à usage d'habitation :

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

La pente et le matériau de couverture doivent être en harmonie avec la construction principale.

11.7 les vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

11.8 Les abris de jardins

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m².

Le matériau bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

Les matériaux métalliques doivent être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

11.9 les bâtiments d'activité agricole

La teinte des matériaux de couverture devra être en harmonie avec la teinte des façades et permettre une insertion du bâtiment dans son environnement.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée brillante est interdite

11.10 - Clôtures

Non réglementé

Article A 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Article A 13 Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**13.1 Espaces libres et plantations**

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Tout arbre abattu devra être remplacé par une plantation de même nature. Il est fait obligation de planter des arbres de hautes tiges et autres végétations afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

13.2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION
DU SOL****Article A 14 Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

A