

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les constructions à usage d'activités industrielles
- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- *Les constructions sont admises à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole (habitations et activités),
- *Les constructions et installations liées à des équipements publics sont admises à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- *Les installations classées liées à l'activité agricole sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les constructions à usage d'habitation à l'écart des nuisances.
- *Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure sont admises à condition de servir l'intérêt public et collectif,
- *Les abris de jardin familiaux sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 10 m². Il ne peut être autorisé qu'un seul abri de jardin par unité foncière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCÈS

***Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE A 4 – DÉSERTE PAR LES RÉSEAUX

***Eau :**

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du publics, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

***Assainissement – Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

***Électricité et télécommunications :**

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Aucune construction ne peut être édifée sur un terrain dont les caractéristiques ne permettent pas la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

Toutefois l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.L.U.

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

*Les constructions peuvent être implantées :

-En limite séparative

-En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 8 m.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date de publication du P.L.U.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 6 m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

*Néant.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

*La hauteur n'est pas limitée dans les autres cas.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Dans le cas de constructions à usage d'habitation :

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

Une inclinaison à 45° est néanmoins recommandée.

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

*Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les clôtures pleines sont interdites.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,00 m, sauf pour les pacages et les plantations.

*Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.
- Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone de protection des milieux naturels, soit en raison de la qualité du paysage, soit pour préserver certaines espèces, notamment végétales, particulièrement intéressantes. Appartiennent à cette zone naturelle, le château de Nançay (Nc) et son parc (N). Les constructions autres que celles qui pourraient contribuer à la mise en valeur du site y sont en général interdites.

La zone N se décompose en deux secteurs :

Na : secteur de mise en valeur des paysages naturels, la vallée du Colonet.

Na1 : un sous-secteur lié aux activités de loisirs (ex : le golf)

Nc : secteurs ponctuels correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mis en valeur.

Ne : secteur correspondant au périmètre de la station de radio astronomie.

Le zonage Nc permettent d'identifier les bâtiments agricoles à valeur architecture ou patrimoniale (les hangars métalliques exclus) et qui ne portent pas atteinte à l'activité agricole des zones A. Ces bâtiments agricoles peuvent alors faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Les limites de ces secteurs Nc doivent être très étroites pour continuer l'activité agricole dans des limites très proches.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

*les constructions à usage d'habitation sauf dans le secteurs Nc.

*les constructions à usage d'activités industrielles.

*les lotissements à usage d'activités industrielles.

*les terrains de stationnement des caravanes.

*les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.

*les installations et travaux divers ci-après :

- les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,

- les dépôts de véhicules désaffectés,

*les lotissements.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans le secteur Na :

*Les reconstructions après sinistre à l'identique.

-Dans le secteur Na1 :

*Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à des équipements publics ou de loisirs.

-Dans le secteur Nc :

*Le changement d'affectation ou d'usage des constructions existantes et les constructions neuves non accolées de faible densité à condition de respecter les matériaux et la typologie des bâtiments existants.

*Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et forestière.

*L'extension des constructions et installations existantes à condition d'être mesurées.

*Les constructions annexes aux bâtiments existants à condition d'être mesurées.

*Les reconstructions après sinistre à l'identique.

*Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone, sont admises quelque soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

*Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure à condition de servir l'intérêt public ou collectif et si leur localisation dans la zone est impérative.

*Les étangs à condition de servir l'intérêt public ou collectif.

*Dans le secteur Nc, afin de veiller à la conservation du patrimoine de qualité, les démolitions doivent obligatoirement être soumises à autorisation(demande de permis de démolir).

*Les carrières sont admises sous réserve de ne pas compromettre la recherche de gisements d'eau potable.

-Dans le secteur Ne :

*Les constructions sont admises à condition d'être liées et nécessaires aux activités de la station de radio astronomie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - VOIRIE ET ACCÈS

*Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

*Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, il sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Eau :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

*Assainissement – Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

*Assainissement – Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

*Électricité et télécommunications :

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE N5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

-Dans le secteur Na et dans le secteur Na1 :

*Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou à 15 m de l'axe des voies.

-Dans le secteur Nc et Ne :

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date de publication du P.L.U. ou pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans le secteur Na, dans la secteur Na1, dans le secteur Nc et dans le secteur Ne :

*Les constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date de publication du P.L.U.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

*La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

*Néant

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

-Dans le secteur Nc :

*La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

-Dans le secteur Na, dans le secteur Na1 et dans le secteur Ne :

*Néant.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTÉRIEUR

-Dans le secteur Na, dans le secteur Na1 et dans le secteur Nc :

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R111.21 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nc :

Dans le secteur Nc :

Dans le souci de la mise en valeur du patrimoine existant, il est recommandé :

*Pour les travaux d'entretien sur le patrimoine ancien de qualité :

- Couverture : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite ou restituer les matériaux de couverture dans les dispositions d'origine.
- Lucarnes : conserver, restaurer ou restituer dans les dispositions d'origine les lucarnes, les portes de grenier peuvent être remplacées par des fenêtres en bois à trois carreaux par vantail.
- châssis de toit (78x98 maximum) à pose encadrée peuvent être acceptés sur les versants non vus du domaine public.
- Menuiseries : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les menuiseries traditionnelles en bois à trois carreaux par vantail. Les menuiseries peuvent être peintes ton gris clair légèrement teinté, ou lasurées. Les volets traditionnels en bois seront conservés, restaurés ou refaits à l'identique.
- Ravalement : les enduits seront traditionnels exécutés à la chaux blanche teintée au sable de carrière, y compris le dégrossi. Les peintures sur les enduits sont interdites.
- Les clôtures doivent être simples et non personnalisées. Elles peuvent être en bois ou en simple grillage à mailles rectangulaires de dimensions minimales (20x15 cm) maintenu par des potelets métalliques, doublé ou non de haies vives d'essence locale. Le P.V.C. est interdit.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 m et ne doivent pas être enterrées (pour permettre la libre circulation des animaux).

*Démolition de bâtiment sans intérêt architectural :

La démolition d'anciens hangars à structure métallique ou matériaux précaires pourra être demandée à l'occasion de travaux de réhabilitation de bâtiments anciens si celle-ci contribue à mettre en valeur le site.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

*Néant.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

-Dans le secteur Na, dans le secteur Na1, dans le secteur Nc et dans le secteur Ne :

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S).