

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à vocation agricole et viticole à protéger, caractérisée par la valeur agronomique et biologique des sols. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et viticole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles. Elle comprend un centre équestre. Les terrains sont équipés ou non par les réseaux de viabilité.

Elle comprend un secteur Ah concernant des terrains construits dans l'espace à dominante agricole mais non en rapport avec cette activité, dans lequel des constructions destinées principalement à l'habitation sont présentes et à maintenir.

La zone agricole est caractérisée par la présence de terroirs bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée Cheverny, Cour Cheverny.

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

A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article A.2.

A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

En zone A

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitants agricoles-viticoles en activité et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments d'activités.
- Les piscines non couvertes sont autorisées dès lors qu'elles sont implantées sur l'unité foncière de l'habitation existante.
- En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole-viticole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après ou conjointement à celle des bâtiments d'exploitation.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés et accessoires à l'activité de l'exploitation agricole-viticole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale.
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles-viticoles.

- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En secteur Ah

- La réhabilitation des habitations existantes et leur extension dans la limite de 50 % de l'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.
- Les annexes et abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m², limités à un par unité foncière.

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques techniques et dimensionnelles des voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et des aménagements envisagés. Elles doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

Se reporter aux dispositions communes.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite ou doit être subordonnée à un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Se reporter aux dispositions communes.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont traitées sur la parcelle. Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle pourront être mis en œuvre pour les usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Pour les constructions nouvelles, les réserves d'eau seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

3 - ANTENNES ET ANTENNES PARABOLIQUES

Se reporter aux dispositions communes.

4.- AUTRES RÉSEAUX (ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Se reporter aux dispositions communes.

A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Article supprimé en application de la loi ALUR

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise des routes départementales, des voies communales et des chemins ruraux.

Exceptions :

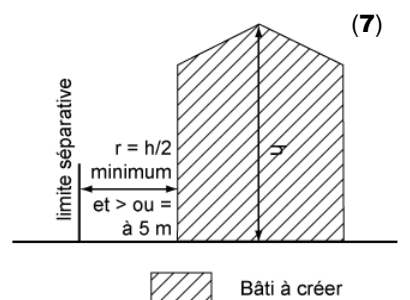
- Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment, s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limite de la forêt de Russy et des zones U et AU, les constructions et installations présentant des nuisances avérées (exemple : bâtiment d'élevage) doivent respecter un retrait minimum de 100 mètres par rapport aux limites séparatives. Les constructions sans nuisances avérées devront néanmoins respecter un retrait minimum de 50 mètres par rapport aux limites séparatives avec la forêt de Russy.

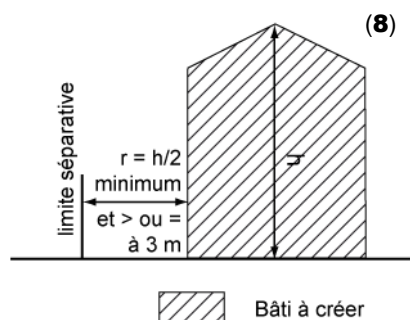
En zone A

Les constructions doivent être édifiées à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. La hauteur des constructions est mesurée à la perpendiculaire du faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions. (illustration 7)



En secteur Ah

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative soit à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (illustration 8)
- L'implantation des abris de jardins et annexes est libre.



Exceptions

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées).

A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En secteur Ah**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 150 m² par unité foncière.

A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En zone A**

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 12 mètres.

En secteur Ah

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 10 mètres, et 6,5 mètres maximum à l'acrotère des constructions à toiture terrasse en cas d'extension.

La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à :

- 3,5 mètres au faîtage pour les constructions à un seul pan,
- 5 mètres au faîtage pour les constructions à deux pans.
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse

Exceptions

- Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage, les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. (exemple : constructions évoquant les chalets de montagne)
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de faire preuve d'une intégration satisfaisante : une composition avec les percements de la façade et de la toiture doit systématiquement être recherchée.
- L'adaptation de la construction au terrain se fera sans tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

2 - BÂTI RURAL ANCIEN (Se reporter aux dispositions communes)

Réhabilitation des volumes existants

Les travaux de réhabilitation conserveront les caractéristiques traditionnelles :

- Volumes
 - Les volumes sont simples, avec un long pan (grand côté) et un pignon (petit côté).
- Toitures
 - Les toitures sont à deux pans, avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.
- Percements des habitations
 - Le traitement des encadrements, leur proportion et le rythme des percements sont à respecter.
 - Les lucarnes seront à deux pans, alignées au nu de la façade.
 - Les volets battants seront conservés, lorsqu'il s'agit du mode d'occultation d'origine de la construction. Les coffres de volants roulants seront réalisés en partie intérieure du bâtiment.
- Matériaux et ornementation
 - Les murs des façades destinés à rester apparents utiliseront les matériaux locaux : pierre calcaire et brique.
 - Les façades et les murs de clôture seront préférentiellement recouverts d'un enduit à base de chaux et de sable, lorsqu'ils sont destinés à être recouverts.
 - Les décors de façade étrangers au caractère de l'ensemble bâti sont interdits. Les matériaux et couleurs seront homogènes par construction.
- Clôtures
 - Leur réhabilitation permettra de préserver leurs volumes et l'aspect des portails et des portes.

Extension des volumes existants

Les travaux d'extension conserveront les caractéristiques traditionnelles :

- Volumes
 - Ils respecteront l'ordonnement du bâti autour de la cour.
 - Ils s'harmoniseront aux bâtiments existants par leur implantation, l'imbrication des volumes, la sobriété de leur forme.
- Toitures
 - Les nouvelles toitures s'harmoniseront avec les toits existants par leurs pentes. La simplicité des volumes sera conservée.
- Percements
 - La création de percements respectera le rythme et les proportions des percements existants.
- Matériaux
 - Les matériaux seront identiques à ceux de la construction existante. Les appareillages et mises en œuvre reprendront la composition existante et son rythme : linteaux cintrés, chaînages, bandeaux horizontaux, moellons apparents, lorsqu'ils participent à la composition d'ensemble.

3 - AUTRES CONSTRUCTIONS, HORS CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Façades

- Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.
- Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Les façades en bois sont autorisées.
- Les bardages métalliques sont interdits

En outre, sont autorisés:

- Pour les façades des bâtiments à usage d'activité :
- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les autres bardages teintés avec des couleurs sobres pour une bonne insertion dans l'environnement.

Pour les façades des annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.

- Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.
- Les autres bardages teintés avec des couleurs sobres pour une bonne insertion dans l'environnement.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents. La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation

Toitures

Constructions à usage d'habitation, services et d'équipements

- Les toitures pourront être réalisées à deux pans avec des pentes comprises entre 30 et 50 degrés. Toutefois, dès lors que la construction présente plusieurs volumes et qu'elle intègre des lucarnes, les toitures peuvent présenter plus de deux pans.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour la couverture, seules sont autorisées

- L'ardoise naturelle ou assimilée.
- la tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles au m² au minimum.
- Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.
- Dès lors que la toiture a plus de deux pans, la couverture sera en ardoise naturelle ou assimilée.

Pour la couverture, sont notamment interdits

- Les matériaux de tôle ondulée ou les bardeaux d'asphalte.

Ouvertures sur toitures

Les lucarnes et châssis des toits s'harmoniseront par pan de toit, en respectant une trame horizontale d'implantation sur un seul niveau.

Lucarnes

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Menuiseries

- La pose de volets roulants est autorisée sur les façades. Le coffre sera à l'intérieur de l'habitation et non visible depuis la rue et les volets battants seront conservés.
- La couleur « blanc pur » (RAL 9010) est interdite.

Vérandas

- Elles doivent être accolées à la construction principale.
- L'ossature des vérandas doit être constituée en bois ou d'éléments métalliques fins (ou autre matériau de même aspect), de teinte naturelle, ou de couleur beige, gris clair, blanc cassé ou vert foncé.

Clôtures**Dispositions générales**

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Les murs construits à l'alignement seront maçonnés et devront avoir un aspect fini s'harmonisant aux clôtures environnantes et au bâti principal.
- Les murs doivent être :
 - soit enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée
 - soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Clôtures sur voies publiques hors sentiers

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein avec une finition arrondie n'excédant pas 2 mètres, avec une hauteur dans la continuité des murs pleins existants.
 - d'un mur bahut, (se reporter aux dispositions communes à toutes les zones) surmonté ou non d'une lice, d'une grille ou d'un grillage peints (les couleurs vives sont à proscrire). L'ensemble ne devra pas excéder 2 mètres.
Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques, persistants de type thuya, cyprès de Leyland, laurier du Caucase, ...
- Les clôtures grillagées sont autorisées sous réserve que la façade côté domaine public soit végétalisée. Elles seront implantées à 30 centimètres minimum à l'intérieur de la parcelle et composées d'un grillage doublé d'une haie taillée ou vive. Ce dernier sera invisible du domaine public. L'ensemble offrira une façade végétalisée ne dépassant pas 2 mètres.
- Les plaques béton utilisées en clôture ne pourront pas dépasser 0,4 mètre du niveau de sol naturel.

Clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle

- Elles devront être réalisées soit :
 - d'un mur plein ou d'une clôture bois n'excédant pas 2 mètres de hauteur
 - d'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2 mètres, doublé ou non d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques, persistants de type thuya, cyprès de Leyland, laurier du Caucase, ...
 - à partir du prolongement de la façade arrière, la clôture pourra également être en PVC, en aluminium ou imitation bois, sans excéder 2 mètres de hauteur.
- Les plaques béton utilisées en clôture ne pourront pas dépasser 0,4 mètre du niveau de sol naturel.

4 - CONSTRUCTIONS AGRICOLES

- Pour les constructions destinées aux activités agricoles, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Façades

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- 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. L'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- La couleur « blanc pur » (RAL 9010) est interdite.

Sont interdits :

- les bardages en tôle ondulée.

Clôtures

- Les parcelles ouvertes seront préférées. Sinon, elle sera composée d'un grillage, sur piquets métalliques, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- Leur hauteur ne pourra pas excéder 2 m.
- Les plaques béton utilisées en clôture ne pourront pas dépasser 0,3 mètres du niveau de sol naturel.

A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les dépôts éventuels doivent être accompagnés par un écran épais de végétation, non caduque ou marcescente, composée d'essences locales.

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**A.14 - SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

Sans objet.