

TITRE IV

LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation autorisées dans cette zone.

La zone A comprend un sous-secteur :

- **le secteur Ai** qui regroupe les terrains et bâtiments agricoles soumis aux risques d'inondation.

Pour toute zone ou secteur situé en zone inondable ("i"), les règles du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRI) Val du Louet et Confluence de la Maine et de la Loire approuvé le 9 décembre 2002 s'imposent au règlement du PLU.

Certains secteurs de la zone A sont soumis aux prescriptions instaurées par la ZPPAUP instituée sur la commune de Denée.

Ces prescriptions et les plans s'y rapportant sont annexés au document.

■ Objectif recherché

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

NB : les dispositions contenues dans les articles qui suivent sont applicables indifféremment à la zone et au sous-secteur.

Cependant lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou le sous-secteur, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.

SECTION I

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.

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...)
- Les exploitations agricoles et les installations agricoles classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à leur fonctionnement,
- L'aménagement, la rénovation et l'extension de constructions et d'installations existantes liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux directement liées aux exploitations agricoles présentes sur la commune à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation.
- Les constructions à usage d'activités directement liées aux exploitations agricoles présentes sur la commune à condition qu'il soit fait application de la législation en vigueur en terme d'éloignement par rapport aux bâtiments formant le siège d'exploitation.
- 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). Pour des raisons dûment justifiées liées à des contraintes techniques ou topographiques, cette distance peut être portée à 150 mètres maximum.
- 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 et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - l'extension ainsi créée ne permet 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 et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante,
 - la surface après extension n'excède pas 1,4 fois la surface au sol originelle.

- Les constructions annexes à une activité accessoire à l'exploitation agricole (sanitaires...)

- La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elles aient été démolies après sinistre.

- L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ainsi que la réalisation de leurs annexes dans la mesure où :
 - la surface après extension n'excède pas 1,4 fois la surface au sol originelle. L'extension ainsi créée ne doit toutefois pas permettre la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment.
 - les annexes sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache et leur emprise au sol n'est pas supérieure à 30m².

- Pour les constructions repérées sur les documents graphiques, le changement de destination avec ou sans extension et la réalisation d'annexes sont possibles dans la mesure où :
 - les bâtiments susceptibles de changer de destination soient situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.
 - ce changement de destination respecte l'architecture traditionnelle du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,
 - il ne génère aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
 - la surface après extension n'excède pas 1,4 fois la surface au sol originelle. L'extension ainsi créée ne doit toutefois pas permettre la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment.
 - les annexes sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache et leur emprise au sol n'est pas supérieure à 30 m².

- 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.

Dans le secteur Ai :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies ci-dessus pour la zone A sous réserve des prescriptions du PPRI Val du Louet et Confluence de la Maine et de la Loire.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être desservies en quantité et en qualité, par une eau provenant d'un puits particulier et reconnue potable.

Toutes les précautions seront prises pour la mettre à l'abri de toute contamination conformément au règlement sanitaire départemental.

Dans le cas d'une double alimentation existante « réseau public/puits privé », la protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte (clapet anti-retour).

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif individuel adapté au terrain, techniquement réalisable et conçu de manière à pouvoir se raccorder au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine non domestique est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales,

conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau pluvial, autre que les eaux de pluie, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

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 autonome satisfaisant.

Sauf justifications particulières, une superficie minimale de 1000m² est requise.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions de toute nature doivent être implantées en observant une marge de recul minimum :

- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des voies communales.

De plus, les constructions qui ne sont pas à usage agricole doivent respecter une marge de recul minimale de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments, aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et aux éventuelles restaurations ou reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, un recul différent pourra être autorisé ou imposé si la construction projetée s'appuie ou s'aligne

sur une construction existante sur la même parcelle ou sur la parcelle voisine afin de préserver les alignements bâtis.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.*

Toute construction doit réserver par rapport aux limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, une implantation sur la limite séparative peut être autorisée sous réserve que :

- la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,
- toutes les dispositions soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, s'il existe en limite de parcelle un mitoyen en attente, il pourra être demandé que la construction projetée vienne recouvrir fidèlement ce mitoyen.

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 12 mètres au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Il est rappelé que, dans certains secteurs de la zone A, tout projet de construction nouvelle, restauration ou transformation de bâtiment existant, ainsi que l'aménagement de leurs abords doit respecter les prescriptions de la ZPPAUP (secteur ZB) et doit être soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions devront s'intégrer au paysage urbain environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.

Les principes architecturaux suivants seront respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pentes des toits, éléments de toiture).

Pour les bâtiments d'activité agricole, les teintes claires sont interdites.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, devront s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet en accord avec la végétation de la zone.

13.2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.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 III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

