

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

La zone A n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.

La zone A est partiellement comprise dans le périmètre de protection des Monuments Historiques du Moulin de Lignerolles.

La zone A comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage, et dans le périmètre de protection du Moulin de Lignerolles.

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1.	Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article A 2 suivant, à l'exception des éoliennes et des infrastructures routières.
1.2	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage, ainsi que celles compromettant leur environnement, et celles compromettant l'environnement du monument historique protégé.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

2.1.	Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, et les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture. Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.
2.2.	L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture.
2.3.	Le changement de destination à usage d'habitation ou d'activités des constructions indiquées dans la liste des éléments de paysage, si ce changement ne compromet pas l'existence ou le devenir de l'exploitation agricole.
2.4.	Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole. Il peut s'agir de chambres d'hôtes, de gîtes ruraux dans des bâtiments réhabilités, d'accueil à la ferme...
2.5.	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics, ou nécessaires à l'activité agricole.
2.6.	Les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales. Seuls sont autorisés, parmi les étangs et réserves visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
2.7.	Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou soient d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.
2.8.	Les activités visées aux alinéas précédents, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à nuire à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
2.5.	Les constructions et installations liées au trafic ferroviaire

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

- Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra jamais être inférieure à **4 mètres**.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Alimentation en eau potable

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage conforme à la réglementation en vigueur, lorsque le raccordement au réseau public est impossible.

4.2. - Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction qui le requiert, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

- Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement des eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

Article A 5 – Surface minimale des terrains

Aucune surface minimale n'est fixée

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

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. – Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement existant ou futur.

6.2. - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, de changement de destination, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

6.3.- Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1.- En bordure des zones bâties ou à bâtir, les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance égale à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.

Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article A 9 - Emprise au sol

Aucune emprise au sol n'est fixée.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1.- Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2.- L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

En particulier, sont interdits les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

11.1.3.- Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage. De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.4.-Economie d'énergie et énergies renouvelables

L'orientation des constructions (façades et/ou faitages) peut être imposée en fonction de l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...

Des ouvertures favorablement orientées pour les apports thermiques et solaires peuvent être imposées.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

11.2 - Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes admises dans la zone, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1. - Toitures :

a) Modes de couverture

Les toitures des constructions doivent être réalisées dans le respect et la prise en considération de l'existant.

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées en ardoises de forme rectangulaire à pose droite.

Les toitures des constructions sont à deux versants et ont une pente supérieure à 35°.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les annexes accolées à la construction principale :

Les toitures des annexes accolées à la construction principale doivent avoir un ou deux versants.

Lorsqu'elles ont deux versants, elles utilisent le même mode de couverture que la construction principale, avec une pente qui peut être jusqu'à 10° inférieure à celle de la construction principale.

Les annexes à un seul versant doivent présenter une pente d'au moins 20°, et doivent être accolées :

- sur pignon,
- ou sur façade en prolongement de la toiture de la construction principale,
- ou sur façade avec solin sous la corniche de la construction principale.

Pour les constructions annexes indépendantes :

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être réalisées en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire, et comporter un ou deux versants avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Par exception aux règles ci-dessus, les abris de jardin de moins de 10m² peuvent être construits entièrement en bois.

b) Les ouvertures en toitures

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction.

Les lucarnes devront avoir 1 m maximum de largeur et seront plus hautes que larges.

Les «lucarnes de type « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdites.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et le même aspect que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit seront de préférence installés à pose encastrée dans la couverture, ils mesureront au maximum 80x100 cm et seront rectangulaires.

11.2.2. - Les façades

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels (bois, pierre calcaire),
- soit de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige ocré ton « sable de Loire ». Les tonalités trop claires ou trop foncées sont interdites.

Les façades en bois et les baradges bois auront une teinte « bois naturel » . Ils ne seront pas peints.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés et ne pas être recouverts d'enduits ou de peinture.

Les ouvertures

Lors de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Huisseries et volets

Les volets roulants pourront être admis si leur caisson est invisible de l'extérieur de la construction.

11.3. – Les vérandas et les extensions vitrées

11.3.1. – Les vérandas

Rappel: Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. Les matériaux utilisés seront le verre ou d'autres matériaux transparents.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.3.2. – Les extensions vitrées

Rappel: Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont entièrement vitrées.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. La pente de la toiture ne pourra être inférieure de plus de 10° à celle de la construction principale. Les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.4. – Les clôtures

Les murs de clôture classés comme éléments de paysage à conserver (art. L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme) ne doivent pas être démolis, même partiellement.

Les travaux entrepris doivent permettre de conserver leur caractère architectural originel. En bordure de la voie ferrée, elles pourront atteindre 2 m de hauteur.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres - plantations

13.1. - Les abords de toute construction doivent être traités et aménagés de façon à ce qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage naturel environnant.

13.2. - Les haies privilégieront l'utilisation d'essences feuillues.

13.3. - Eléments de paysage

La fonction paysagère des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage doit être préservée. Les alignements d'arbres, les bois, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés sur place ou à proximité immédiate avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.