

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas porter atteinte à l'agriculture. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont seules autorisées en zone A.

La zone A fait partie de la zone inondable, et se trouve incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle est concernée par les zones d'aléas faible, moyen et fort du projet de protection auxquels correspondent les sous-secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3.

Toute la partie de la zone A comprise entre la route de Sandillon et la limite communale avec Saint-Jean-le-Blanc et Saint-Cyr-en-Val est incluse dans le périmètre de protection éloignée des captages du Val, délimité par l'expertise officielle du 8 Avril 1976, a fait l'objet d'une DUP en date du 19 avril 2006, modifiée le 5 octobre 2006. L'alimentation en eau potable de la commune est assurée à partir de ces captages pour lesquelles les mesures de protection envisagées figurent dans la note technique des annexes sanitaires.

Cette zone comporte un secteur Ab où les constructions sont interdites, pour tenir compte des voiries projetées et préserver la vue dégagée sur le clocher perçue au niveau du carrefour des Cassines.

Ainsi, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

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

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles soumises à condition à l'article A2.2,

- 1.3. Les changements de destination à des fins d'habitation ou autres, non liées à l'agriculture.
- 1.4. Les sous-sols.
- 1.5. Les constructions en bande de grande longueur.
- 1.6. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.7. Les lotissements.
- 1.8. Les installations et dépôts sauf cas prévus en A2.2
- 1.9. Les campings et les caravanings.
- 1.10. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois.
- 1.11. Les défrichements dans les espaces boisés classés, sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.12. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.13. Les carrières.
- 1.14. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

Dans le secteur Ab :

Les occupations et utilisations du sol sans lien avec les infrastructures de transport terrestre, le recueil des eaux pluviales.

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

2.1 - Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article A 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (RD 951) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,...., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

2.2.1. Dans l'ensemble de la zone A, excepté pour le secteur Ab :

Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et strictement liées à l'exploitation agricole.

Les **nouvelles constructions** doivent être, et rester, liées à l'activité agricole.

Les occupations et utilisations du sol doivent être, et rester, liés à l'activité agricole, avec possibilité de générer des revenus complémentaires (gîte, relais équestre, camping à la ferme...).

- Les serres et les bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations techniques agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif (destinés aux infrastructures publiques, bassin de recueil des eaux pluviales, et à la défense incendie...)

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures, ne doivent pas apporter d'entrave à la pratique des activités agricoles en place.

- Les surélévations sont limitées au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent,
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés sans augmentation d'emprise au sol sont autorisées sous réserve d'en réduire la vulnérabilité,

- Les constructions jugés indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation,

- Les installations techniques seront nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable,

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1.80 m. ajourées sur les 2/3 de leur hauteur,

- L'extension des constructions existantes est limitée à 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

- Les abris strictement nécessaires aux animaux.

2.2.2. Dans les secteurs d'aléas z1 et z2, excepté pour le secteur Ab :

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- d'être directement liées et nécessaires à l'activité agricoles,
- de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage dans le sous-secteur z2.

- Les abris de jardin, isolés à condition d'avoir une superficie inférieure à 6 m².

Tout projet de nouvelle construction à usage d'habitation, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ces derniers un ensemble bâti cohérent. Il sera implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants. Toutefois, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, une autre implantation pourra être admise pour les constructions à usage agricole.

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

2.4 - Dans le secteur Ab :

Les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation d'infrastructures publiques de transport terrestre, ou de recueil des eaux pluviales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.
- 3.5. Les nouveaux accès directs sur le nouveau tracé de la RD 951 sont interdits.

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2. Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

4.3. **Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra se faire en respectant ses caractéristiques, l'ensemble des réseaux étant souterrain.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toutes les eaux usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences de textes réglementaires en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996 et règlement départemental). Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié en même temps que l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles ou industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

4.4. **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans déclaration préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité, de télécommunication, de câble éventuellement.

A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Lorsqu'un dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées est requis, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel; cette surface peut être entièrement comprise dans la zone ou non.

- 5.2. En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m² comprise intégralement dans la zone.

Toutefois, une superficie inférieure pourra être autorisée en fonction de l'adaptation des sols sur la parcelle concernée et du dispositif retenu.

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

- 6.1. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.
- 6.2. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement existant ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer et à 10 m au moins de l'axe de voirie.
La limite effective de la voie est prise comme alignement.
- 6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent peuvent être autorisées en cas de reconstruction ou d'extension limitée de bâtiments existants, si un retrait d'au moins 3 m est préservé, ou pour des constructions de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, telles que transformateurs etc.
La construction à l'alignement peut être autorisée dans le cas d'extension limitée de bâtiments existants implantés eux-mêmes à l'alignement.

A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- 7.2. En cas d'extension d'une construction existante en continuité du bâti, il n'est pas fixé de distance minimum par rapport à la limite séparative à condition de respecter une distance identique à celle de la construction initiale par rapport à cette limite.
- 7.3. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée en cas d'extension limitée d'une construction existante, ou pour une construction de faible emprise de moins de 3 m. de hauteur à l'égout du toit, à condition que le pignon implanté sur la limite séparative n'excède pas 6,5 m. de hauteur.

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

Les constructions non contigües doivent observer entre elles, une distance d'au moins 4 m.

A 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions existantes, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments publics.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

A 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ..., ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.
- 10.3. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles A6, A7 et A8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,5 m.
- 10.4. Cependant, pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale pourra être portée à 14 m.
- 10.5. La hauteur des constructions, ouvrages et installations collectives est limitée à 14 mètres.

A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...
- 11.2. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val.
- 11.3. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°, sauf pour les hangars agricoles dont la pente devra être supérieure ou égale à 20°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante ou comprises entre 35 et 45°,
- pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

11.4. Les dispositions du paragraphe 11.3. ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs ...,
- aux serres,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m. La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 20°,
- aux vérandas aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant,
- aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
- aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30 °.

11.5. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé entre 0,50 et 0,70 mètre au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction édifiée à l'alignement, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée contiguë, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.

Dans le sous-secteur z2, elles comporteront un second niveau habitable au premier étage.

11.6. Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :

- l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.

11.7. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.

Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.

Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.

Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.

Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.

- 11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations ou nécessité par l'activité agricole doit être assuré en-dehors des voies.

A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.