

Dispositions applicables à la zone agricole

Site classé de la Vallée de l'Orvanne

L'article L 341-10 du code de l'environnement dispose que « Les monuments naturels et les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés sauf autorisation spéciale ».

Il en résulte donc qu'à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux, tous les travaux et aménagements susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale.

La demande d'autorisation spéciale est une obligation. La réalisation de travaux non autorisés ou non conformes à la décision prise par le ministre ou le préfet constitue un délit et est punie de plusieurs peines.

L'autorisation spéciale de travaux demeure en principe l'exception, et cela quelle que soit l'importance de l'intervention projetée. Le principe de la protection des sites classés est en effet la stricte préservation des caractères et des qualités qui ont justifié leur classement. Seuls, peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur...). C'est la qualité paysagère qui est visée prioritairement. C'est pourquoi la protection s'apprécie site par site en fonction du contexte et des valeurs pour lesquelles le site a été classé.

L'autorisation spéciale permet de garantir et de contrôler la bonne conservation des sites classés. Elle est délivrée ou refusée notamment sur la base des critères suivants :

- la compatibilité du projet avec les objectifs du classement du site ;
- l'impact du projet sur le site ;
- les précédents et en particulier les décisions déjà prononcées ;
- les éléments de doctrine énoncés sur la gestion des sites ;
- les mesures d'accompagnement destinées à améliorer ou à restaurer l'état originel du site.

Selon la nature et l'ampleur des travaux lorsqu'ils entrent dans le champ d'application du code de l'urbanisme, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le ministre chargé des sites soit par le préfet du département.

Par ailleurs, le ministre chargé des sites doit être saisi pour observations avant toute enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique touchant un site classé ou proposé pour le classement (art. L. 341-14 du code de l'environnement). Cette procédure s'applique notamment pour les projets d'infrastructures qui nécessitent des expropriations.

Enfin, les sites classés sont soumis à quelques prescriptions ou interdictions systématiques :

- la publicité y est interdite sans aucune possibilité de dérogation (art. L. 581-4 du code de l'environnement) ;
- le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits, mais des dérogations sont possibles (art. R. 111-42 du code de l'urbanisme) ;
- lors de la création de lignes électriques nouvelles ou de réseaux téléphoniques nouveaux, il est fait obligation d'enfouissement des réseaux électriques ou

Zone A

téléphoniques ou, pour les lignes électriques d'une tension inférieure à 19 000 volts, d'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation. Si l'enfouissement est rendu impossible par des nécessités techniques impératives ou des contraintes topographiques, ou si les impacts de l'enfouissement sont jugés supérieurs à ceux d'une ligne aérienne, il peut être exceptionnellement dérogé à cette interdiction (art. L. 341-11 du code de l'environnement).

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Sont interdits

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :
 - Restauration,
 - Commerce de gros,
 - Hébergement hôtelier,
 - Cinéma.

- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie,
 - Entrepôt,
 - Bureau,
 - Centre de congrès et d'exposition.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières.

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone A

- Sont admises :
 - Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics tels que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, qu'elles fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère et environnementale, qu'elles prennent en compte les risques de nuisance pour le voisinage, la qualité des eaux et des sols.
 - Les constructions et installations, les dépôts nécessaires à l'activité agricole sous condition de leur bonne intégration paysagère.
 - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole sous condition de leur bonne intégration paysagère.
 - Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et

Zone A

le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits agricoles à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique, permettant la restauration à condition que ces activités s'exercent dans un bâtiment existant, qu'elles soient dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elles aient pour support l'exploitation, qu'elles constituent un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elles ne représentent pas l'activité principale.
- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles et sont situées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants.

Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes légalement construites est autorisée à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
 - qu'elle ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 30% à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50m² de surface de plancher,
 - qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un périmètre de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale,
 - qu'elle ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins),
 - et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.
-

Zone A

- Les annexes aux constructions d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne présentent pas une emprise au sol supérieure à 40 m²,
 - qu'elles soient implantées à moins de 40 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent,
 - que leur hauteur n'excède pas 4 mètres au point le plus haut de la construction.
 - au maximum, deux annexes – hors piscine – pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLU.
 - qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins),
 - et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Azh (zone humide enveloppe alerte de niveau 2)

- Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés.
- Les exhaussements et les affouillements des sols, l'imperméabilisation sont interdits.
- Les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Dans les secteurs de lisières des massifs boisés délimités sur le document graphique

- Seules sont autorisées :
 - Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics tels que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, qu'elles fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère et environnementale, qu'elles prennent en compte les risques de nuisance pour le voisinage, la qualité des eaux et des sols.
 - Les constructions et installations, les dépôts nécessaires à l'activité agricole sous condition de leur bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole sous condition de leur bonne intégration paysagère et environnementale.

Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme

- Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition :
 - qu'il ne compromette ni l'activité agricole et l'activité forestière existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins), ni les activités forestières,
 - qu'il ne compromette pas la qualité du site,
 - et que celui-ci se fasse au bénéfice d'habitation, de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales, bureaux.

Dans les secteurs OAP identifiés sur le document graphique :

- Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées.

- **Cas particuliers :**
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.

2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé.

- **Cas particulier liés aux milieux aquatiques reportés au règlement graphique**
 - Les constructions nouvelles établies en bordure des rivières, cours d'eau, canaux ou plans d'eau non recouverts doivent respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
 - Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante ou préexistante avant sinistre.
 - Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé.

2.1.4. Emprise au sol maximale des constructions

- Non règlementé.

2.1.5. Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions n'est pas règlementée.
- **Cas particuliers :**
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Disposition des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.

2.2.2. Aspect des constructions

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation doivent être à 2 pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les lucarnes.
- Les matériaux employés doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. L'usage de matériaux locaux et de bardages en bois est privilégié.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale
- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants doivent être évités.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être les moins apparents possible. Si un soubassement doit rester apparent, ce qui est à éviter, sa hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre. Ils doivent être recouverts par le bardage ou enduits.
- Les matériaux bio-sourcés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité urbaine et paysagère des sites.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doit favoriser la biodiversité : végétation, réserves incendie de type mares naturelles afin de permettre leur colonisation par les espèces aquatiques, etc.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- D'une manière générale, les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune et la grande faune.
- L'utilisation de techniques limitant l'imperméabilisation des sols pour les cheminements et les stationnements est à privilégier.
- Le comblement des mares, des espaces en eau et des autres zones humides est interdit.

2.1.1. Eléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 – L151-23 au Code de l'urbanisme

- **Les constructions, les alignements de murs et de façades remarquables (L151-19)**
 - Les murs et les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique ne peuvent être démolis et/ou faire l'objet de dénaturation trop importante en matière de volumétrie, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
 - Les murs identifiés au titre de l'article L.151-19 ne peuvent être percés au maximum que d'un portail et d'un portillon sur une même unité foncière.
 - Leur réfection doit permettre de maintenir des cavités susceptibles d'abriter des espèces cavicoles (mésanges, amphibiens, lézards...).
- **Les espaces paysagers et écologiques (L151-23)**
 - Les espaces paysagers existants identifiés au document graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement

Zone A

seules peuvent être admises les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Stationnement des véhicules

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

2.4.2. Stationnement des vélos

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- **Accès**
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable**
 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie soit par raccordement au réseau public soit par un captage, forage, puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.
- **Eaux usées**
 - En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- **Eaux pluviales**
 - Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
 - Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.