

## **ZONE AGRICOLE : A**

CARACTERE DE LA ZONE : Secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant à des constructions isolées et des hameaux isolés dans la zone agricole.
- un secteur Ap, inconstructible pour protéger les paysages, les sites archéologiques et les secteurs à forts enjeux écologiques.
- un secteur At, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant au Moulin de Gadiot.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :**

#### **Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdites toutes constructions ou installations autres que :

- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des élevages piscicoles et les retenues collinaires destinées à l'irrigation,
- Les constructions admises sous condition définies à l'article 2.

Dans le secteur Ah, tout est interdit sauf ce qui est admis à l'article 2 ci-dessous.

Dans le secteur Ap, tout est interdit sauf ce qui admis à l'article 2 ci-dessous.

Dans le secteur At, tout est interdit sauf ce qui est admis à l'article 2 ci-dessous.

**Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS:**

**I – dans la zone A sauf les secteurs Ah, Ap et At :**

- Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions, nécessaires à l'activité agricole, sylvicole ou équestre, ou à l'élevage, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles non destinés à la vente (stockage pour un usage personnel mais pas commercial). Ces constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences techniques, et qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les activités agrotouristiques liées et nécessaires à l'activité agricole et qui constituent un complément de l'activité agricole et non l'activité principale, à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation. La construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.
- L'aménagement de terrains de " camping à la ferme " sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole

Seules les activités reconnues comme agricoles peuvent bénéficier du droit à construire des bâtiments supplémentaires ou tout autre équipement qui pourrait être nécessaire à l'exploitation.

**II - Dans le secteur Ah,**

A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont seuls admis :

- l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions existantes,
- Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

### III - Dans le secteur Ap,

Sont seuls admis les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

### IV – Dans le secteur At,

A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, seuls sont admis :

- la restauration et l'aménagement du bâtiment existant,
- la construction d'un bâtiment d'accueil du public à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article 3 - ACCES ET VOIRIE :

### 1. Accès

Conformément à la réglementation citée en référence, les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations projetées notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol autorisés. Ils ne peuvent le faire par ailleurs que si cette desserte n'apporte ni perturbation, ni danger à la circulation générale.

### 2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées aux besoins de circulation.

## Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

### 1. Eau potable :

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Vienne doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

## **2. Assainissement :**

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au Code de la Santé Publique).

En l'absence de réseau, le dispositif d'assainissement autonome doit être conforme à la législation.

Il est recommandé d'envisager la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

## **3. Ecoulement des eaux pluviales :**

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

## **4. Défense incendie :**

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

## **5. Autres réseaux :**

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

### **Article 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les lotisseurs et aménageurs doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

### **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions doivent être implantées à 5 m 00 au moins de l'alignement et à 9 m 00 au moins de l'axe de la voie.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

**Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sauf si cette limite constitue une limite de zone U ou une limite de zone A urbaniser.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 mètres).

Les bâtiments doivent s'implanter à 10 mètres minimum des espaces boisés classés.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

**Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 m 00.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante. De même, il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

**Article 9 - EMPRISE AU SOL :**

**I – Dans la zone A hors secteurs Ah, Ap et At :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

## **II - Dans le secteur Ah,**

L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 20 % de la surface des bâtiments existants.

L'emprise au sol maximum des piscines, des bâtiments annexes aux habitations et activités autorisées dans la zone (garage, abris de jardins...) et des abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux...) est limitée à l'équivalent de la surface des bâtiments existants.

## **III - Dans le secteur Ap,**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> de surface.

## **IV – Dans le secteur At,**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 m<sup>2</sup> de surface.

### **Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

#### **I - Dans la zone A hors secteurs Ah, Ap et At :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

#### **II – Dans le secteur Ah :**

La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur des constructions existantes sauf en cas d'extension par surélévation. En ce cas, un seul niveau supplémentaire peut être admis. La hauteur des autres constructions admises dans ce secteur est limitée à 4 m à l'égout.

#### **III – Dans le secteur Ap,**

La hauteur des constructions admises dans ce secteur est limitée à 4 m à l'égout du toit.

#### **III – Dans le secteur At,**

La hauteur des constructions admises dans ce secteur est limitée à 4 m à l'égout du toit.

### **Article 11 - ASPECT EXTERIEUR :**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **I - Pour les constructions agricoles :**

L'annexe au règlement indique quelques recommandations pour une meilleure intégration des constructions à leur environnement.

### **II - Pour les autres constructions :**

L'annexe au règlement indique quelques recommandations pour une meilleure intégration des constructions neuves à leur environnement.

## **11-1- LES INTERVENTIONS SUR LE BATI ANCIEN (bâtiment construit avant 1945)**

De façon générale, les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de composition architecturale de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

### **1 - Couverture**

Les pentes de toit seront conservées.

Les matériaux de la couverture initiale seront respectés (tuiles canal, tuiles mécaniques plates, ardoises naturelles de petites dimensions posées droites avec crochets inox mat ou couleur ardoise) ainsi que les couleurs.

L'utilisation de tuiles de récupération sera utilisée de préférence pour la confection des chapeaux.

Les faîtages, rives, arêtières et égouts seront réalisés de manière traditionnelle au moyen de tuiles demi-rondes scellées au mortier de chaux naturelle.

La toiture sera à égout pendant avec des chevrons apparents. Eviter les caissons lambrissés horizontaux.

### **2 - Facades**

La restauration se fera à l'identique, les constructions ou ouvrages en pierre, la modénature et la sculpture ne devant pas être altérées, la retaille étant à exclure.

Les murs en pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, bandeaux seront conservés apparents, sans être peints, ni sablés, afin de conserver leur aspect de surface.

L'usage des techniques "dures" (disques, boucharde, sablage, acide, lavage hydropneumatique haute pression) est à éviter pour le nettoyage des pierres de taille.

Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux naturelle (CL ou NHL) avec des sables blonds de carrière de moyenne granulométrie. Ils ne doivent pas dépasser le nu des pierres de taille, les enduits seront serrés à la truelle et brossés avant séchage complet.

Les murs en moellons des bâtiments annexes, des pignons de maison, des clôtures seront :

- \* soit jointoyés au mortier de chaux et sable, les joints seront affleurants (ni creux, ni en surépaisseur),
- \* soit conservés d'aspect pierre sèche.

Par sa couleur et sa valeur, l'enduit employé devra se rapprocher de la coloration des maçonneries en pierre ou des enduits des immeubles anciens du bourg. Sont vivement déconseillés les tons trop clairs (blanc, jaune, crème ou gris).

L'emploi à nu de tôles galvanisés, de matériaux préfabriqués tel que briques creuses, parpaings, bardage plastique est vivement déconseillé.

### 3 - Ouvertures

Les percements nouveaux devront respecter l'alignement, le rythme et l'encadrement identique à celui des baies existantes.

Les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées (fenêtres, portes, volets...) ou bien remplacées par des menuiseries d'aspect identiques, placées dans les feuillures existantes avec réutilisation des quincailleries anciennes (espagnolettes, pentures, gonds, poignées de porte...).

Les menuiseries extérieures, les volets, portes d'entrée, les ferrures et pentures pourront être de la même couleur. La teinte respectera la palette de couleur usuelle de la région, gris clair ou nuancé.

Les volets pliants sont admis.

Les menuiseries des fenêtres et porte fenêtres seront de type traditionnel à 6 carreaux légèrement plus hauts que larges.

Des ouvertures contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la composition de la façade. Elles seront soumises à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

#### Article 12 - STATIONNEMENT :

L'annexe du règlement indique les normes les plus courantes à respecter.

#### Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les haies devront être conservées lorsque cela est possible.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces réservés au stationnement de véhicules et les aires de stockage devront être plantés

Les éléments repérés en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123.1.5.III-2 doivent être conservés. Toutefois, ils pourront être partiellement supprimés :

- pour permettre un accès si aucun autre accès n'est possible,
- ou en cas de menace pour la sécurité publique.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du III-2 de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

#### Article 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions neuves doivent **au moins** respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

\*\_\*\_\*\_\*\_\*