

2-3 ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractérisation de la zone

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est concernée par les dispositions particulières de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, qui limite les possibilités de constructions dans les espaces non urbanisés, situées le long d'axes de circulation tel que la RD 922 (voie classée à grande circulation), dans des bandes de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie (100 mètres pour l'autoroute A 71). Les prescriptions liées aux zones inondables, notamment le long du Beuvron, devront être respectées.

Tout projet de construction devra comporter une étude d'incidence sur le site d'importance communautaire Sologne, de même cette analyse devra également justifier en quoi les constructions permises et la densification projetée sur la zone n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'état de conservation du site Natura 2000.

La zone A se caractérise par la qualité des sites et des paysages, qui la composent et de ses écosystèmes. Elle comprend des secteurs classés ZNIEFF, des zones humides ou inondables à gérer avec la plus grande prudence. Les protections envisagées sont destinées à permettre des occupations des sols et des activités assurant par un entretien régulier la conservation d'un patrimoine naturel reconnu d'intérêt général.

La volonté est de préserver la valeur agricole des terres ou la richesse du sol ou du sous-sol et y maintenir des paysages ouverts.

Cette zone n'est pas équipée de tous les réseaux, l'assainissement notamment y est individuel. Les parcelles où peuvent être admises des constructions ou des équipements, qui nécessitent un traitement des effluents, devront donc être assainies aux moyens de dispositifs autonomes satisfaisant aux normes en vigueur à la date de la construction.

Les eaux de ruissellement peuvent éventuellement nécessiter des traitements avant rejet au milieu naturel. Ces rejets ne doivent pas entraîner de déséquilibre notable vis-à-vis du régime des bassins versants.

En dehors des constructions et équipements liés à l'activité agricole, seules peuvent y être admises des constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions qui ne correspondent pas au caractère de la zone et en particulier :

- **Article A.1.1** - Les installations de caractère industriel, de service, d'activités commerciales et de loisirs;
 - **Article A.1.2** - Les installations susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou d'entraîner des nuisances ou insalubrités pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels (faune et flore) et nuire au caractère de la zone;
 - **Article A.1.3** - La construction de maisons d'habitation non liées à l'usage agricole;
 - **Article A.1.4** - Le changement de destination de bâtiments utilitaires à des fins d'habitation;
 - **Article A.1.5** - Les carrières autres que celles admises en A.2.
-

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admis, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants :

- **Article A.2.1** - L'aménagement, la réfection, la transformation et l'extension des bâtiments existants à usage d'exploitation et pour les besoins d'habitation directement liés à l'exploitation;
- **Article A.2.2** - La construction d'habitation nouvelle dans la mesure où elle est liée et nécessaire à l'exploitation agricole, aux activités complémentaires de l'activité agricole (par exemple, les activités de tourisme à la ferme, les centres équestres, etc.), à une distance de moins de 150 m des bâtiments existants;
- **Article A.2.3** - la reconstruction, la réfection de constructions existantes après sinistre;
- **Article A.2.4** - Les constructions pour l'hébergement des animaux, les hangars, les serres et toutes constructions ou équipements nécessaires au stockage des produits de l'exploitation ou à son bon fonctionnement;
- **Article A.2.5** - Les constructions et la création d'équipements à usage agricole devront s'intégrer dans le site, sur la même parcelle que les bâtiments existants ou sur une parcelle contiguë, lorsque son affectation n'est pas contradictoire avec cette proximité. Les ensembles bâtis devront être cohérents dans leur dimensionnement spatial.
- **Article A.2.6** - les carrières ainsi que leurs installations annexes si:
 - Les conditions d'exploitation ne compromettent pas l'économie agricole,
 - Les itinéraires à emprunter par les transports de matériaux sont adaptés à ce type de trafic,
 - La remise en état permet de restituer le terrain à sa destination agricole, en particulier si la terre végétale est conservée intégralement et remise en place après exploitation.

Article A.3 – Dessertes des terrains par les voiries

- Le débouché sur une voie publique nécessite d'être conçu de façon à ne pas créer de gêne ni de danger vis-à-vis de la circulation et doit obtenir l'autorisation des Services de l'Équipement pour une voie départementale ;
- Les voies de raccordement privées devront répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des ensembles projetés et permettre en toute occasion la circulation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de protection civile et d'éventuels véhicules d'intervention ;
- La collecte des ordures ménagères étant assurée sur les voies publiques, les propriétaires devront prendre les mesures nécessaires pour déposer les déchets ménagers ou autres aux lieux et dates fixés par la commune, de façon à ce que les dépôts temporaires n'occasionnent aucune nuisance ou insalubrité.

Article A.4 – Dessertes des terrains par les réseaux

● **Article A.4.1 – Approvisionnement en eau**

- Toute construction ou activité qui le nécessite doit être équipée de ses propres installations conformément à la réglementation en vigueur. Ces installations sont à la charge du propriétaire qui devra en assurer l'entretien régulier ;
- Aux abords des constructions des dispositifs nécessaires à la lutte contre l'incendie devront être prévus en fonction de l'importance des installations.

● **Article A.4.2 – Réseaux d'équipement**

Toute construction ou activité qui le nécessite doit être raccordée aux réseaux d'équipements, électricité et télécommunication notamment, au point de passage le plus proche du site de la construction. Ces réseaux devront être raccordés conformément aux prescriptions techniques des concessionnaires de réseaux. Les frais du raccordement aux réseaux sont à la charge du propriétaire.

● **Article A.4.3 – Assainissement et eaux vannes ménagères**

- Toute construction ou activité qui le nécessite doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et être maintenu en parfait état de fonctionnement ;
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou cour d'eau sans traitement préalable est formellement interdite. Les fossés ayant fonction d'exutoire devront être régulièrement entretenus de façon à assurer un écoulement satisfaisant ;
- L'étude, la réalisation et l'entretien des aménagements sont à la charge des pétitionnaires. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux, la maîtrise des débits et la qualité des rejets ainsi que maintenir en parfait état de fonctionnement l'ensemble de la filière de traitement.

● **Article A.4.4 – Rejets des eaux de ruissellement**

- Le traitement des eaux de ruissellement issu des surfaces rendues étanches par l'aménagement (toitures, aires de stationnements et de lavage, etc.) devra être réalisé sur les parcelles mêmes recevant les constructions ou les équipements.
- Des rejets d'eaux chargées dans les fossés ou cours d'eau sont strictement interdits. Ces rejets ne devront pas remettre en cause de façon significative les équilibres des bassins versants. Il pourra être nécessaire de réaliser des étangs sur les parcelles et qui auront fonction de bassin de rétention ou d'évaporation. Ces aspects devront être pris en compte dans l'étude d'assainissement.

Article A.5 – Superficie minimale des terrains

L'ensemble constitué des parcelles bâties et de celles recevant les dispositifs nécessaires à l'assainissement et au traitement des eaux de ruissellement ne pourra en aucun cas être dissocié.

Article A.6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être en recul de 70 m minimum de l'axe de toute voie publique ouverte à la circulation automobile et en recul de 75 m de l'axe de la RD 922 (voie classée à grande circulation) et de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A71;
- Etre en recul de 35 mètres minimum de tout chemin communal ouvert au public ;
- L'extension des bâtiments existants, si elle ne peut être réalisée dans le respect de ces règles devra respecter au minimum les distances constatées avant extension.

Article A.7 – Implantations aux limites séparatives

- Toute construction devra être implantée à 35 mètres minimum de toutes limites séparatives. Seuls les bâtiments existants de qualité échappant à ces règles pourront être reconstruits sur leurs limites anciennes ;
- Les constructions à usage agricole pouvant occasionner des nuisances devront être implantées à 100 mètres minimum de toute limite de zone affectée à l'habitat, des limites de la forêt domaniale ou de zones régulièrement inondées.

Article A.8 – Implantations sur une même propriété

- Les ensembles de constructions devront être groupés et respecter les dispositions traditionnelles pour les ensembles de bâtiments de même usage ;
- L'ensemble bâti devra s'inscrire à une distance maximale de 150 mètres à partir des points bâtis anciens existants en zone N mitoyenne, à l'exception des petites constructions :
 - à usage d'abris pour les animaux,
 - utilisées pour la pisciculture,
 - liées à l'élevage de gibier.

Article A.9 - Surface des constructions

Sont considérées comme petites constructions dans l'article précédent, celles qui n'excèdent pas 70 m² d'emprise au sol.

Article A.10 - Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions admises devront reprendre les hauteurs constatées du bâti existant selon son usage dans un souci de constituer un ensemble cohérent. Cependant, les hauteurs admises sont limitées selon l'usage des bâtiments à :

- 8 mètres à l'égout du toit pour les granges ou hangars,
- 5 mètres au maximum, du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, au point le plus haut du faîtage sans tenir compte des cheminées, clochetons ou autres décors de toiture, pour les petites constructions énumérées aux articles A8 et A9.

Les toitures d'extensions accolées à une construction principale devront être conçues pour constituer avec la toiture principale un ensemble cohérent du point de vue des pentes comme de l'aspect.

Article A.11 - Aspect extérieur des constructions

● **Article A.11.1 – Implantation et aspect général**

L'implantation générale, le volume et l'orientation des bâtiments, des ouvrages nouveaux ou d'éventuelles modifications apportées aux bâtiments et ouvrages, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère général des ensembles bâtis et s'inscrire harmonieusement dans les sites et les paysages et tiendra compte des vents dominants et de l'ensoleillement. Les formes et les volumes doivent rester simples, le niveau du plancher rez-de-chaussée par rapport au point le plus bas du terrain naturel ne doit jamais être supérieur aux différences de niveaux constatées sur les constructions existantes.

Les enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles en usage dans la région.

Les ouvrages de qualité devront être conservés dans toute la mesure du possible et restaurés dans le respect de leur composition avec les matériaux d'origine ou équivalents. Le choix des matériaux, la conception et la réalisation des ouvrages, doivent permettre un vieillissement satisfaisant de l'ensemble. Les matériaux conçus pour être recouverts ne pourront rester apparents. Les imitations de matériaux (faux appareillage de pierres, fausses briques, tuiles béton, etc.) sont proscrites.

Les matériaux et formes modernes peuvent être admis s'ils s'harmonisent avec les matériaux des constructions avoisinantes et participent à constituer avec ceux-ci un ensemble cohérent. Pour la réalisation de constructions utilitaires ou en cas de mesures de préservation de bâtiments ou constructions présentant un intérêt patrimonial, peuvent être tolérées les plaques métalliques de bardage ou de couverture teintées dans la masse dans des coloris s'harmonisant avec le caractère des toitures ou façades des constructions principales.

● **Article A.11.2 – Ouvertures de façades, menuiseries et rambardes**

Sans objet

● **Article A.11.3 – Toitures et ouvertures de toits**

L'ensemble des couvertures des constructions d'une même propriété devra présenter une unité d'aspect si ce n'est de matériaux. Les pentes de toiture ne seront pas inférieures à 33°, compatibles avec les matériaux utilisés pour sa réalisation.

Les toitures d'appentis, d'annexes utilitaires ou d'ouvrages adossés à une construction ou à un mur de clôture, d'une faible emprise au sol, ne seront jamais inférieures à 33°. Seules les toitures de serres peuvent admettre une pente inférieure pourvu que cela soit compatible avec une étanchéité satisfaisante des ouvrages.

● **Article A.11.4 – Clôtures et portails**

Les clôtures et portails en limite de propriété doivent être conçus dans un souci de simplicité. Les modes de clôture préconisés ou admis :

- Les barrières de type agricole, forestière ou équestre n'excédant pas 1 m 20 du sol au dernier fil (y compris les fils et lisses), doublées ou non de grillage à grandes mailles et de haies vives d'essences locales ;
- Les clôtures de type agricole constitué de poteaux en bois, de chemins de fils de fer et de grillage à grande maille (ou grillage à moutons), n'excédant pas 1 m 20 hors sol, doublé ou non de haies vives d'essences locales ;
- Les haies palissées d'essences locales ou les clôtures constituées de poteaux et fagots de bruyères ou de branchages tressés n'excédant pas 1 m 20 hors sol.

Elles pourront atteindre 1,80 m (du sol au dernier fil) pendant 10 ans pour la protection de jeunes plantations forestière. Ces clôtures temporaires devront être démontées au bout de 10 ans.

Sont admises, à la proximité immédiate des habitations et lorsque ces dernières sont exposées à la vue, les clôture sur poteaux en bois et chemins de fils de fer et de grillage à grandes mailles de 1,80 m hors sol (du sol au dernier fil) doublé de haies vives ou bocagères constituées d'essences locales ou au moyen de fagots de bruyère formant canisses sur toute leur hauteur ou partiellement.

Il est préconisé, particulièrement le long des voies de circulation automobile pour des raisons de sécurité liées à la circulation du gros gibier, d'installer les grillages avec un retrait de 3 mètres minimum qui puisse servir de refuge aux animaux.

Article A.12 – Stationnement des véhicules

Sans objet

Article A.13 – Traitement des espaces libres

Sans objet

Article A.14 – Coefficient maximal d'occupation des sols

Le **coefficient d'occupation des sols** maximum est un rapport fixé entre la superficie des parcelles faisant l'objet du projet et le volume d'enveloppe de la construction : le coefficient maximum pour la zone est fixé à **0,04**.