

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - ZONE A, A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL DES TERRES AGRICOLES

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 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 ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1.	Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article A2 suivant, à l'exception des éoliennes.
1.2.	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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, 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.	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...
2.4.	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.5.	Les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie . Les étangs liés au tourisme rural tel qu'il est défini à l'alinéa 2.3. Les bassins de retenue des eaux pluviales. Seuls sont autorisés, parmi les étangs 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.

2.6.	Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.
2.7.	Les créations, extensions et modifications d'installations classées agricoles, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
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.
2.9;	L'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres .

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. - Desserte en eau

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.

4.2. - Dispositions d'assainissement

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial), sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristiques.

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

Les dispositions de l'article A 6 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 à édifier doivent être implantées à au moins 10 m de l'axe des voies, et à au moins 5 m de l'alignement .

6.2. - 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 collectif.

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions peuvent être jointives.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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 EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

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.

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.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.7 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.

Pour les habitations 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. - Toitures :

11.2.1. - Mode de couverture et pente des toitures

11.2.1.1 - Constructions principales

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

- soit en tuiles plates de couleur brun rouge ou brun vieilli.
- soit en ardoises rectangulaires.

Les toitures sont à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant les configurations existantes : l'inclinaison pourra varier de 5° par rapport à celles des toitures existantes.

Pour une extension limitée une pente de toiture différente pourra être admise.

11.2.1.2 - Constructions annexes

- Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans. En cas d'appenti accolé à la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adapté à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 30°.

- Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être réalisées soit en tuiles de couleur brun rouge ou brun vieilli, soit en ardoises. Elles doivent comporter deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 30°.

- Les constructions annexes de moins de 20 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent. Il n'est pas fixé de pente de toiture pour ces constructions.

Les plaques ou la tôle ondulée sont interdites.

11.2.1.3 - Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions de l'alinéa 11.2.1.

11.2.2.- Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être à 2 versants au moins.

Les lucarnes rampantes ou reliées entre elles sont interdites.

D'une manière générale on recherchera à aligner verticalement les ouvertures en toiture avec celles des façades.

11.2.3 - Panneaux photovoltaïques

Ils sont admis sous réserve de ne pas nuire à l'architecture et au paysage de la zone.

11.3 - Façades :

11.3.1- Aspect extérieur des constructions

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.

Les enduits de ravalement doivent être de ton neutre à grains fins (blanc pur interdit). Les tons admis sont sable et pierre du Val de Loire ainsi que ocre clair.

Au surplus :

- Pour les constructions existantes, les briques des façades, ne peuvent être recouvertes d'un enduit, ni peintes.
- Pour les constructions nouvelles, la brique doit être présente pour toute façade ou pignon. A titre d'exemple, elle peut être utilisée pour : encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, angle de mur, soubassement de toiture...

11.3.2.- Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter les modénatures existantes.

11.4 - Vérandas, extensions vitrées et serres

Si les vérandas, les extensions vitrées et les serres échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter toute effet de juxtaposition.

11.5 – Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale peuvent être totalement vitrées (façade et toiture). Dans ce cas, elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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