

TITRE IV

LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone A** couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation autorisées dans cette zone.

Le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à conserver et à restaurer. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

Une partie de la zone A est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

■ Objectif recherché

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE A 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Sont notamment interdits les nouveaux plans d'eau à usage de loisirs.

ARTICLE A 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou des établissements d'intérêt collectif,
- La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elles aient été détruites après sinistre,
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone,
- La démolition ou la transformation d'un des éléments de patrimoine identifiés sur les plans de zonage sous condition de l'obtention d'un permis de démolir,
- Les exploitations agricoles et les installations agricoles classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à leur fonctionnement,
- L'aménagement, la rénovation et l'extension des constructions et d'installations existantes liées à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux directement liées aux exploitations agricoles existantes à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 50 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation,
- Les constructions à usage d'habitation (y compris par changement de destination), destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (dans la limite d'une habitation par personne).
Une distance plus importante (dans la limite de 300 mètres) peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.
- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs considérées

comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...) dans la mesure où :

- le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante,
- Les constructions annexes à une activité accessoire à l'exploitation agricole (sanitaires...) sous réserve d'être situées à proximité des bâtiments existants,
- L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions d'habitations existantes et non liées à l'activité agricole dans la mesure où :
- la surface au sol après extension n'excède pas 30% de la surface au sol à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 50m² d'emprise au sol,
 - l'extension créée ne permet pas la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment,
 - dans le cas où la construction est déjà située à moins de 100 mètres d'une installation ou d'un bâtiment agricole en activité, l'extension ne conduit pas à réduire les interdistances avec cette installation ou ce bâtiment,
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse 40m² sur un niveau,
- Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface,
- Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques, le changement de destination à vocation d'habitat, d'artisanat non classé ou touristique dès lors que :
- les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.
 - le bâtiment présente une emprise au sol minimale de 100m²,
 - ce changement de destination respecte l'architecture du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,
 - il ne génère aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
 - dans le cadre d'un changement de destination à vocation d'habitat, il n'est créé qu'un seul logement dans l'unité bâtie,
 - dans le cadre d'une activité artisanale, celle-ci ne génère pas de nuisances et ne porte pas atteinte aux lieux avoisinants,

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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 en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La disconnexion totale du réseau d'eau potable avec les éventuelles eaux de puits ou de process devra être assurée par la mise en place de réseaux entièrement séparés.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa

charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisées en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A11,
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des voies communales,

6.2 - Le retrait de 100 mètres de l'axe de l'A11 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Dans les 4 premiers cas visés au point 2) ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A11.

6.3 - Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, elles devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ($L > H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

De plus, toute construction nouvelle participant à l'activité agricole, hormis l'habitation, doit être éloignée d'au moins 150 mètres des limites des zones U et AU à vocation d'habitat.

Implantations différentes

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

11.2 Les façades

Sont interdits en parements extérieurs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

L'utilisation du bois est autorisée dès lors qu'il ne constitue pas le seul matériau de construction et qu'il ne fait pas saillie par rapport aux angles de la construction.

L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

11.3 Toitures et couvertures**11.3.1 - Pour les habitations**

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature, de tôle ondulée galvanisée et de fibro-ciment gris sont interdits en toiture.

11.3.2 - Pour les bâtiments d'activité agricole

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux d'aspect similaire.

11.4 Couleurs

La teinte des enduits (maçonnerie ou bois) doit être en harmonie avec le milieu environnant et faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

11.5 Clôtures

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 2,00 mètres sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits en limite de l'espace public.

Dans le cas où la clôture est réalisée avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...), celle-ci doit être enduite des deux côtés.

11.6 Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En aucun cas, elle ne pourront dépasser 0.6 m

de hauteur par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

