

PARTIE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A DISPOSITIONS APPLICABLES

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les parties du territoire affectées à l'activité agricole. Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique, ou économique de cette zone, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à la pérennité et au développement des exploitations agricoles.

La zone A comporte plusieurs zones de saisines archéologiques repérées au plan de zonage par une trame graphique spécifique. où des dispositions particulières s'appliquent.

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES :

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les constructions, extensions, restaurations ou transformations de bâtiments à destination du logement des exploitants agricoles, sous réserve de justifier de la nécessité d'assurer une présence permanente, et sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur, dans le prolongement ou à une distance maximale de 150 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité ou d'un bâtiment isolé. Toutefois, afin d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement, cette distance peut être exceptionnellement augmentée si le projet se situe en continuité de constructions existantes, sans excéder 300 mètres.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les extensions, transformations ou restaurations d'un bâtiment existant pour une affectation d'hébergement accessoire à l'activité agricole (chambres d'hôtes, camping à la ferme, gîtes ruraux, ferme-auberges, etc.) et sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur ou dans le prolongement immédiat du siège d'exploitation existant, à condition qu'elles soient compatibles avec la valorisation du patrimoine architectural communal et de l'environnement.
- Les constructions, extensions, transformations ou restaurations d'un bâtiment existant pour la vente ou à la promotion de produits d'exploitation agricole.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les installations et travaux divers, notamment les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- L'aménagement de terrain de camping et de caravaning réservé au camping à la ferme destinés à être exploités comme des aires naturelles de camping dans le respect des normes particulières prévues à cet effet.

- Les bâtiments annexes non accolés de type abris animaux non liés aux exploitations agricoles.
- Les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin et garage sous réserve qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments existants.
- L'extension limitée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) de 40 m² ou de 30% de la surface hors œuvre nette préexistante à la date de l'approbation du présent PLU, d'une construction existante non liée aux activités agricoles sous réserve que ces extensions s'effectuent dans le prolongement de la construction principale, qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes et qu'elle n'induisse pas la création d'un logement supplémentaire.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.
- La construction d'une piscine enterrée et/ou couverte n'excédant pas 150 m² et située à proximité immédiate du siège d'exploitation agricole.

ARTICLE A3

ACCES ET VOIRIES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE A4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source, en partie privative.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, il pourra être imposée la construction préalable en domaine privé, de dispositifs permettant le libre écoulement des eaux pluviales ou la limitation du débit des eaux pluviales. La réalisation, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être réalisés en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie, jointes en annexe du présent règlement.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE A5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

REGLE GENERALE :

Les constructions et installations doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Le recul de la façade par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques sera au moins égal à 15,00 mètres par rapport aux routes départementales, 10,00 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc. ...);
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.
- La mise au norme des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE A7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

REGLE GENERALE :

IMPLANTATION SUR LES LIMITES DE ZONES :

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites de zones.

Sur toute la longueur des limites de zones, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 5 m, sauf en limites de zone à vocation d'habitat UA, UB et AU où cette distance d'éloignement est portée à 15 m.

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être édifiées le long d'une (des) limite(s) séparative(s).

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 5 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc. ...);
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments régulièrement édifiés dans la zone.
- La mise au norme des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE A8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m. Elle est ramenée à 3 m s'il s'agit de bâtiments annexes non accolés.

ARTICLE A9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale pour les constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 250 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris animaux (non liés aux exploitations agricoles) ne peut excéder 30 m²

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne peut excéder 20 m².

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type garage ne peut excéder 50 m².

L'emprise au sol maximale pour les piscines enterrées et / ou couvertes ne peut excéder 150 m².

ARTICLE A10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES :

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faitage, ouvrages techniques et de superstructures exclus. Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1 ou R+comble).

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 m au faitage, ouvrages techniques, de superstructures et silos agricoles exclus.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 3 m au faitage.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris pour animaux, garage et piscine est limitée à 4 m au faitage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris de bus, pylônes, etc) ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas la hauteur imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec une hauteur identique à celle du bâtiment existant ;
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés dans la zone ;
- La mise au norme des bâtiments agricoles situés dans la marge de recul.

ARTICLE A11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ASPECT GENERAL

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc...), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

VOLUMES

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage dont la tonalité ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les parties enduites des constructions à usage d'habitation doivent être de tonalité neutre ou naturelle, à coloration claire, telle que mentionnée au nuancier du Maine-et-Loire (ton E1 à E9). Le blanc pur est toutefois à proscrire.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent respecter le caractère du bâti. Elles doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments fins de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale. Le blanc pur est à proscrire.

La teinte des bardages des bâtiments agricoles doit être neutre ou naturelle.

TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des bâtiments annexes non accolés doivent être composées d'une double pente.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation, –des bâtiments annexes non accolés et des extensions sont l'ardoise naturelle de schiste gris bleuté ou tout autre matériaux de substitution dont l'aspect, la forme et la couleur s'harmonisent avec l'ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

La couleur des matériaux de couverture des constructions agricoles est de teinte grise ou bleue schiste.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la marge de recul, doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec le bâtiment.

Quand elles existent, elles doivent être constituées, suivant cet environnement :

- Soit d'un mur bahut ou muret de maçonnerie de pierre ou enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, doublé de haies vives d'essences locales dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.
- soit d'une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, doublé de haies vives d'essences locales dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

Les clôtures des parcelles bâties implantées sur limites séparatives ne peuvent excéder 2,00 m de hauteur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière discrète vis-à-vis de la voie publique, leur implantation en façade étant interdite.

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Les constructions identifiées comme devant être protégées en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE A12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE A13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Exceptions faites pour les cas de création d'accès, de passages de réseaux ou d'équipements ou pour répondre à des besoins de reconstitution foncière, les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, espaces boisés et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article R.123-11-8° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés. Leur arrachage est soumis à déclaration en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations en nombre équivalent d'essences locales.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de parcelle.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les constructions et installations, et aires de stockage en plein air, dont l'impact visuel porterait atteinte à l'environnement, doivent être masqués par des rideaux d'arbres doublés de haies vives dont la hauteur atteint le point le plus haut des constructions.

ARTICLE A14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.