

**TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 35

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ac est créé au niveau de la rue Thibault afin de tenir compte du fait que le périmètre de protection du captage des Clérets concerne ces terrains.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
L'évolution du bâti existant non lié à l'activité agricole est très limitée (seules des extensions mesurées sont autorisées).

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- Ne pas figer totalement le bâti existant qui a perdu sa vocation agricole en autorisant les extensions mesurées.

La zone A borde certaines sections de la RD 952 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

Dans le secteur Ac, les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

**ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures, piliers et portails est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Document graphique en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.
- 3- la pose de panneaux photovoltaïques et panneaux solaires nécessite une déclaration préalable car l'aspect extérieur du bâtiment est modifié.
- 4- la construction de piscine est autorisée si elle est liée à l'habitation à condition d'être implantée à proximité de la dite construction. La construction est soumise à déclaration préalable si le bassin est supérieur à 10m² et inférieur ou égale à 100m².

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, aménagements hydrauliques, exploitation du trafic ferroviaire ...).

ne sont admises sous conditions que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans le respect du règlement du PPR
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient intégrées au volume d'un bâtiment d'exploitation, ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche constituant le site d'exploitation.
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos, à canoës, à voitures ...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.), sous réserve d'être implantées à proximité des

- bâtiments existants.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des habitations existantes et la construction d'annexes accolées ou non à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 35 m² ; cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m² en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non, dans ce cas l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m²,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - Le changement de destination de bâtiments maçonnés existants au 09 septembre 1998 pour un usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes), sous réserve que les 5 conditions suivantes soient remplies :
 - que le règlement graphique identifie le bâtiment à cette fin,
 - que l'opération n'entrave pas le développement des activités agricoles, en particulier le bâtiment existant doit respecter une distance d'au moins 100 m vis-à-vis de tout bâtiment et installation agricole susceptible de générer des nuisances,
 - que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine bâti,
 - qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée,
 - qu'un niveau habitable puisse être réalisé au-dessus de la crue de référence sans remaniement du gros œuvre, sauf pour réalisation de percements à usage de portes et de fenêtres. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.
 - Les piscines liées à une habitation existante, à condition d'être implantée à proximité de la dite habitation.
 - Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole.
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

ARTICLE A 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur Ac, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le reste de la zone A, conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau séparatif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau séparatif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur Ac, cet article n'est pas réglementé.

Dans le reste de la zone A, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

Par rapport à la voie ferrée Nantes-Lyon :

Expression de la règle :

Toute construction à usage d'habitation devra être éloignée d'au moins 100 mètres de la limite d'emprise ferroviaire. L'éloignement pour les autres constructions sera d'au moins 15 mètres

Exceptions :

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport à la voie ferrée des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment.

Par rapport à la RD 952 :

Expression de la règle :

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés avec un recul minimal de 50 mètres de l'axe de la voie.

Les autres constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle 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 publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par rapport à la RD 213 et aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 mètres de l'axe de la RD 213,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe de la RD 213 et à moins de 10 mètres de l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes qui est possible dans l'alignement de celles-ci.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

Les constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 4 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2 mètres en l'absence d'ouverture sur pièce principale et si les règles en matière de sécurité et de défense contre l'incendie sont satisfaites.

Exception :

L'implantation, par rapport aux autres constructions édifiées sur la propriété, des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut ne pas respecter la règle précédente si les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie sont satisfaites.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

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.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout de toiture.

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Les murs de clôture en tuffeau doivent également être conservés.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les sous-sols sont interdits.

3. Facades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits à la chaux de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales.

Les bardages bois sont également autorisés pour les habitations dans la mesure où ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale ; les pastiches d'architectures d'autres régions ou d'autres pays sont interdits. Les bardages bois devront être teintés ou peints dans le respect du nuancier de Maine et Loire. Toute construction d'habitation réalisée exclusivement en bois naturel ou teinté naturel (lasure...) sera interdite

Les bardages bois, utilisés comme seul matériau de construction, sont autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les bâtiments à usage d'activité artisanale. Ils seront teintés ou peints dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole peuvent être en bardages bois.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Pour les annexes accolées, une pente minimum de 30° à 25° est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la couverture doit être en ardoise naturelle ou en ardoise artificielle de teinte bleu schiste. Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

Pour les bâtiments à usage d'activité agricole et pour les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité agricole, la couverture doit être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², la couverture peut être en ardoise naturelle, en ardoise artificielle de teinte bleu-schiste ou en bardeaux d'asphalte de teinte bleu-schiste.

5. Vérandas.

L'ossature des vérandas peut être en bois ou en métal d'une teinte respectant les dispositions du nuancier de Maine-et-Loire (rubrique menuiseries / feronneries).

Si des matériaux d'isolation sont utilisés au niveau de la couverture de la véranda, ils doivent être masqués.

La couverture pourra être en ardoises naturelles, ardoises artificielles ou matériau translucide (Plastique, verre...)

Si un soubassement est réalisé, le matériau utilisé doit être en adéquation avec celui de la construction principale.

6. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.

Les ouvertures des lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf pour les lucarnes de type « œil de boeuf ») de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Ils doivent être de format vertical de dimensions n'excédant pas 0.78 m. / 0.98 m.

Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les châssis de toiture

7. Menuiseries.

Les menuiseries en bois seront peintes ou teintées dans le respect du nuancier de Maine et Loire. Le BLANC PUR est interdit

Elles pourront être d'un tout autre matériau (aluminium, PVC, etc.), mais leur teinte devra respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

8. Clôtures, piliers et portails

Les clôtures piliers et portails doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Seules sont autorisées les clôtures et portails d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices, etc.), la hauteur maximale de ce muret est de 0,60 mètre. Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m

Les clôtures sur voie peuvent être constituées d'un grillage vert foncé à condition qu'il soit monté sur des piquets métalliques de même couleur et qu'il soit doublé d'une haie constituée d'essences à caractère champêtre ou floral. Les haies composées uniquement de conifères tels que thuyas et/ou cyprès sont interdites.

Les murs sur voie doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.