

TITRE IV

LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À 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.

La zone comprend 4 sous-secteurs :

- Le **secteur Ah** destiné à couvrir le bâti des tiers localisé au sein de la zone à dominante agricole en vue d'autoriser leur évolution encadrée
- Le **secteur Aha** destiné à couvrir les secteurs de hameaux accueillant une activité artisanale et localisé au sein de la zone à dominante agricole en vue de favoriser leur développement
- Le **secteur Ahc** destiné à couvrir les villages non agricoles et constructibles dès lors que les nouvelles constructions ne sont pas susceptibles d'étendre l'enveloppe bâtie du village
- Le **secteur Aht** destiné à permettre le développement des activités à vocation touristique et localisé au sein de la zone à dominante agricole.

■ Objectif recherché

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

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

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 des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article A2.

ARTICLE A 2 LES TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs Ah, Aha, Aht et Ahc :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Sur l'ensemble de la zone A exclusivement :

- la reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

- les constructions, restaurations et extensions des bâtiments et installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations.

Les nouveaux bâtiments et installations agricoles et leurs extensions devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers. Dans le cas où un local occupé par un tiers à l'activité agricole est situé à moins de 100 mètres, l'implantation des bâtiments et installations agricoles ne devront pas avoir pour conséquence de réduire l'interdistance entre les bâtiments agricoles et le local occupé par un tiers.

En cas de création de logement de fonction, il ne sera admis qu'un seul logement par site de production et celui-ci doit :

- avoir une emprise au sol n'excédant pas 120m²,
- être situé à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation principaux dudit siège.

- être situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricole.

Des dérogations aux distances de 100 mètres mentionnées ci-dessus pourront être admises en cas d'impossibilité technique liée à la topographie des lieux, à la finalité des bâtiments ou la maîtrise foncière.

En plus du logement de fonction admis ci-dessus, la création d'un local de gardiennage sera possible dans les conditions suivantes :

- 30m² maximum d'emprise au sol,
- être attenant à un bâtiment d'exploitation.

- le changement de destination des constructions liées à l'exploitation agricole dès lors que ce changement de destination est réalisé :

- pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...)
- à une distance minimale de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.
- pour des bâtiments ayant une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

- les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, piscine couverte ou non...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation et des locaux occupés par des tiers.

La création d'activités d'hébergement considérées comme le prolongement d'une activité agricole ne sera possible que dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment existant d'intérêt patrimonial, présentant une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

- les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles en lien avec une exploitation agricole existante à la date d'approbation du P.L.U ne sont admises que si elles se situent à au moins 100 mètres des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU Cette clause n'intéresse pas les extensions et les mises aux normes des installations existantes.

- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.

- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Sur l'ensemble de la zone Ah exclusivement :

- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux,
- la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes (habitat, artisanat, gîte...), ainsi que leur extension équivalente au maximum à 50% de l'emprise au sol existante.

Le changement de destination des constructions notamment anciennement agricoles sera possible à condition que :

- le bâtiment possède une structure traditionnelle en bon état (existence des murs porteurs) et en pierre ou en terre.
- l'emprise au sol originelle est au moins égale à 40m² calculé sur la base d'un bâtiment ou de plusieurs bâtiments non jointifs ou mitoyens. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un changement de destination pour annexes à la construction principale.
- le bâtiment est situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation et bâtiment agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction),
Cette règle de distance ne s'applique toutefois pas aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...), qui doivent respecter une distance minimale de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles (exception faite des gîtes et logements de fonction) des autres exploitations.
- soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour le rendre compatible avec les milieux naturels environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

Les éventuelles extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers.

- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 50m² (hors piscine) d'emprise au sol pour l'unité foncière dès lors :
 - que, dans le cas où l'habitation est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, la construction ne conduit pas à réduire les interdistances entre l'habitation et le bâtiment agricole,
 - que ces annexes sont implantées à une distance maximale de 30 mètres mesurée depuis tout point de l'habitation.

- les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.
- les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu par propriété foncière sous réserve de leur intégration dans le site,
- les abris de jardin sur terrain nu par propriété foncière sous réserve de leur intégration dans le site et dans la limite fixée à l'article NA9,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R. 442-2 c du Code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales, ainsi que les piscines

Sur l'ensemble de la zone Aha exclusivement :

Outre l'ensemble des constructions autorisées au sein de la zone Ah, sont autorisées :

- les constructions de bâtiments annexes aux activités.

Sur l'ensemble de la zone Ahc exclusivement :

Outre l'ensemble des constructions autorisées au sein de la zone Ah, sont autorisées :

- Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes, dans les parcelles disponibles situées entre deux parcelles déjà urbanisées dès lors qu'elles sont situées à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole (exception faite des gîtes et logements de fonction),

Sur l'ensemble de la zone Aht exclusivement :

Outre l'ensemble des constructions autorisées au sein de la zone Ah, sont autorisées :

- les constructions et aménagements liés et nécessaires aux activités et hébergements touristiques.

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

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**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.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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 susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments et installations agricoles.

4.3 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

4.4 Autres réseaux

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

Voies publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions neuves s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Voies piétonnes

Sans objet

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Aha exclusivement :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Les bâtiments autres que l'habitation pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative en présence d'une haie ou d'un talus planté existant.

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

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs Ah, Aha, Aht et Ahc :

L'emprise au sol maximale d'un abri de jardin sur terrain nu est limitée à 12 m².

L'emprise au sol maximale d'un abri pour animaux non lié à une exploitation agricole et construit sur terrain nu est limitée à 40 m².

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ahc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la parcelle sur laquelle elles sont implantées.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ahc :

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
Les haies persistantes mono spécifiques sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Le choix des couleurs apparentes devra permettre d'assurer l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager en s'inspirant notamment des teintes en usage au niveau local.

Tout en évitant les couleurs trop vives, l'utilisation de teintes plus soutenues pourra être autorisée pour souligner certains éléments des façades ou clôtures ou lorsqu'elles s'inscrivent dans le parti architectural de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions agricoles de grand volume pour lesquels les teintes devront permettre de fondre autant que possible les constructions dans le paysage.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien répertorié afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**13.1 Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales adaptées à la nature du sol.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet en accord avec la végétation de la zone.

13.2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable. Cette suppression pourra être subordonnée à une obligation de plantations d'un linéaire de haies équivalents constituées d'essences locales adaptés à la nature du sol.

13.3 – Zones humides

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne, tout projet de construction, affouillement ou exhaussement du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur les plans de zonage est interdit à l'exception de celles nécessaires à un service public ou à une opération publique ou d'intérêt général dès lors qu'il aura été justifié qu'aucune autre solution viable ne peut être mise en place en-dehors d'une zone humide. Dans cette dernière hypothèse, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE du Couesnon devront être mises en place.

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

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle de coefficient d'occupation des sols.

