

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La **zone Ap** est une zone agricole où la constructibilité est limitée

Rappel : une partie de la zone est soumise aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 8 août 2006 instituant le périmètre de protection du captage de Ribou dont les dispositions sont jointes à la pièce « Servitudes »

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Sont interdites dans la zone A :

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

1.1 – Sont interdites dans la zone Ap :

- Toute construction et installations à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admises sous condition dans le secteur A

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation (et leurs annexes) pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - à la condition expresse qu'elles soient directement liées et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m d'un bâtiment constitutif d'un siège d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place .

Une distance plus importante mais sans excéder 300 m peut être admise :

- Si le projet d'habitation jouxte une ou plusieurs habitations existantes
- Pour des raisons de risques ou de topographie.
- Pour éviter d'aggraver le mitage
- Pour limiter l'impact paysager de la construction

Les constructions d'habitation, ainsi autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 18 mars 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole liées au tourisme vert (gîte, chambre d'hôte, ...) et à la vente sous réserve :
 - Qu'elles soient réalisées dans les bâtiments existants ou en extension de ces bâtiments. Lorsqu'elles sont réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, les extensions sont limitées à 50% de l'emprise au sol initiale. L'extension doit respecter le caractère architectural du bâtiment principal
 - Que l'assainissement soit réalisable ;
- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future. Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU et situés à moins de 100 m de zone U ou AU à condition que l'extension ne conduise pas à une réduction de cette distance.
- les infrastructures d'intérêt général, les constructions, installations, équipements et ouvrages spécifiques d'intérêt public ou collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables (éoliennes, ...) et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, ...) est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole. Les plans d'eau d'agrément sont autorisés sous réserve d'être réalisés sur l'unité foncière d'une habitation existante
- La réfection, la transformation et l'extension des constructions existante à usage d'habitation non liée à l'agriculture dans la limite d'une extension de 50% de la surface initiale et d'un maximum de 300 m² d'emprise au sol sous réserve que ces extensions ne conduisent pas à la création de nouveaux logements
- Le changement d'affectation à usage d'habitation des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et architectural (bâtiments fermés, en pierre, avec modénatures en briques, ouvertures traditionnelles, toitures en tuiles...), repérés sur les plans de zonage du PLU au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, sous réserve d'un projet visant à conserver le caractère patrimonial original des constructions et ne créant qu'un seul logement. Les annexes construites dans les mêmes matériaux ou en harmonie avec le bâtiment principal pourront être conservées. A défaut elles devront être démolies, ou réhabilitées avec des matériaux similaires.
- L'extension des logements par changement d'affectation sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements
- La construction de dépendances aux constructions existantes à condition que la distance entre les deux bâtiments soit de 30 m maximum et qu'elles totalisent une surface maximale de

50m². Les limites fixées ne s'appliquent pas dans le cas où les dépendances sont créées par changement d'affectation d'un bâtiment existant situé sur la même unité foncière.

- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- L'extension mesurée des activités autres qu'agricoles existantes à conditions que l'extension ne représente pas plus de 50% de la surface au sol du bâtiment et que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et ne renforce pas les nuisances vis à vis des riverains.
- Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de structures légères démontables sous réserve de respecter l'article 11 de ce règlement.

2.1 - Sont admises sous condition dans le secteur Ap

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs ainsi que les serres agricoles ne relevant ni du Règlement Sanitaire Départemental ni du régime des installations classées sous réserve de ne pas compromettre un éventuel aménagement futur de la zone.

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

- Tout accès direct à la RD 20 est interdit
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- La création d'accès individuel aux autres routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

ARTICLE A 4– ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

4.1.- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'alimentation alternée (réseau public et forage par exemple), il devra être mis en place deux réseaux distincts et indépendants de manière à éviter tout retour dans le réseau public.

Dans le cas d'accueil de public ou d'employés, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être réalisée au moyen du réseau d'adduction publique ou à défaut par forage dûment autorisé par arrêté préfectoral.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Il doit néanmoins permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel en cas de projet de construction ou extension.

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

Il est rappelé que la RD 20 est classé à grande circulation : les constructions devront respecter l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les marges de recul étant matérialisées sur le plan de zonage.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 20 et les déviations de voies à grande circulation : 75 m pour les habitations et 25 m pour les bâtiments d'activités agricoles
- Autres RD : 25m
- Autres voies : 10m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes Dans ce cas, les travaux autorisés ne sauraient conduire à une réduction de la marge de recul de la construction existante entre le bâtiment et la voie.
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6.00.m à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes aux constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3.00m à l'égout du toit.
- Les extensions des constructions à usage d'activité autre qu'agricole ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions initiales
- La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas limitée .
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements, installations d'intérêt public ou collectif (notamment les ouvrages de production d'énergie), aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Aspect général :

- *Constructions à usage d'habitation - Rénovations et aménagements des constructions anciennes*

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Les extensions de ces bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume et s'intégrer parfaitement à l'environnement bâti et paysager.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, présentant un intérêt patrimonial architectural (bâtiments fermés, en pierre, avec modénatures en briques, ouvertures traditionnelles, toitures en tuiles...), repérés sur les plans de zonage du PLU au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante

soit

- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles fermés avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure.

Les principes de réhabilitation devront intégrer les principes définis dans la Charte de qualité architecturale établie sur la commune (document joint en annexe).

- Constructions à usage d'habitation - Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire)

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

- Constructions à usage agricole

Les constructions et installations nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les constructions (façades, couvertures) devront présenter des teintes sombres et mûtes.

Sont à privilégier les matériaux tels que le bois, la maçonnerie en moellons ou l'utilisation de techniques contemporaines sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

Toiture :

Pour les toitures traditionnelles d'habitation :

- la ligne de faîtage devra être constituée en tuiles demi-rondes, la toiture sera constituée de tuiles demi-rondes pouvant éventuellement reposer sur des tuiles plates. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.
- Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés notamment pour les toitures « cintrées ». Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.
- L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).
- Les toitures terrasses sont admises sous réserve qu'elle s'intègrent à leur environnement bâti
- D'autres techniques seront admises pour les équipements à usage collectif ou les projets architecturaux innovants.
- Les toitures des abris de jardin, annexe et dépendances au logement devront s'harmoniser avec la construction principale

Pour les toitures de bâtiments d'activité agricole :

- Il n'est pas fixé de règles pour la mise en œuvre de toiture de constructions neuves de bâtiments à usage agricole.
- Pour les bâtiments agricoles traditionnels, dans le cas de toiture en tuiles, la composition et le style de toiture devront être conservés et les extensions éventuelles devront se faire avec le même type de toiture.
- Quel que soit le bâtiment, la pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes, sous réserve d'être intégré dans l'épaisseur du toit et de s'intégrer dans l'environnement paysager.

Façades :

- Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.
- Les façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.
- En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place
- Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise » ou château.
- L'utilisation du bois en bardage ainsi que des matériaux tels que zinc, bois, verre, ... pourra être admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le contexte architectural et paysager.
- Le traitement des dépendances, annexes et abris de jardin devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.
- Les couleurs choisies seront claires, dans la gamme du nuancier du CAUE Maine et Loire ou le nuancier de la Charte de qualité architecturale établie sur la commune (document joint en annexe). Elles sont à disposition en mairie.
- Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

Ouvertures :

Les menuiseries aux couleurs vives et incongrues sont prohibées, les couleurs seront définies dans la gamme du nuancier du CAUE Maine et Loire ou du nuancier de la Charte de qualité architecturale.

En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Pour les réhabilitations, l'utilisation de linteaux en béton est à proscrire au profit de linteaux de même type ou d'apparence identique à ceux déjà existants sur cette façade.

Menuiseries :

- En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,
- Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.
- Les menuiseries doivent être posés en retrait du nu des façades.

Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,8 m en limite séparative et à 1.2m en limite d'emprise publique. Une hauteur différente peut être autorisée pour les piliers encadrant les portails et portillons.
- Les clôtures devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.
- En limite d'emprise publique, dans le cas de construction de mur, ces derniers ne devront pas excéder une hauteur de 0,6m. Il pourra s'agir de murs de fabrication traditionnelle ou en parpaing enduit. Il pourra également être doublé d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas 0,60m. Les claustras sont interdits sur cette portion d'emprise.
- Les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Éléments divers :

- Les vérandas sont autorisés sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction.
- Les citernes ou tout autre équipement de stockage lié à une habitation doivent être dissimulés soit en les enterrant, en les implantant à l'intérieur d'un bâtiment ou en proposant un écran végétal suffisamment épais.
- Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en matériaux démontables, l'usage de tôle ondulée étant interdit.

Architecture contemporaine et écologique :

Il peut être dérogé aux règles précédentes dans les cas suivants :

- Constructions contemporaines qui se distinguent par leur caractère architectural
- Mode de construction axé sur la prise en compte de l'environnement (**maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires...**)

Ces exceptions ne sont autorisées que sous réserve de s'intégrer parfaitement dans leur environnement bâti et paysager

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. Il est notamment exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.