

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 nouvelles autorisées dans cette zone.

Pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Une partie de la zone A est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques (abbaye de Juigné, logis de l'Asnerie...). A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

Une partie de la zone A est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). 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 (*cf. fiche jointe dans la partie « Annexes »*).

Pour toute zone ou secteur situé en zone inondable et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Sarthe approuvé le 20 avril 2006 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.

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 déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

■ 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.

ARTICLE A 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole professionnelles,
- Les constructions à usage de commercialisation des produits agricoles ou de bureaux directement liées aux exploitations agricoles présentes sur la commune à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation,
- Les constructions à usage d'habitation, 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 150 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation.
Une distance plus importante (dans la limite de 300 mètres) peut également 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 au logement de fonction de l'exploitant ou à des annexes d'un logement existant dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - l'extension créée ne permet pas la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment.
- 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 (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) 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 nécessaires 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 (sanitaires...) sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning dès lors :
 - qu'ils sont destinés à accueillir au maximum 6 tentes ou caravanes (ou au maximum 20 campeurs),
 - que l'activité de camping s'exerce en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
- La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, qu'elles aient été détruites après sinistre,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement d'un service public ou d'un établissement d'intérêt collectif.
- La démolition ou la transformation d'un des éléments de patrimoine identifié sur les plans de zonage sous condition de l'obtention d'un permis de démolir,
- L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes dans la mesure où :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface au sol autorisée dans le permis de construire originel ou, à défaut, de la surface au sol à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite d'emprise de 50m²,
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.
- 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 pas 50m² 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,
- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 20m².

- Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques, le changement de destination à vocation d'habitation 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.
 - 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.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable et pour tout bâtiment accueillant du public ou ne concernant pas qu'une seule famille.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

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 nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, 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 étude de filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou s'il le souhaite, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés 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 :**

- 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 859),
- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales

- 10 mètres de l'axe des voies communales,

6.2 Le retrait de 75 mètres de l'axe de la RD 859 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 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 859.

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

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, elles doivent respecter une marge de recul minimum de 4 mètres par rapport à ces limites.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

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 est limitée à R+1 avec au maximum 7 mètres à l'égout de la toiture.

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

La hauteur des autres constructions à usage agricole n'est pas règlementée.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 Les façades

Sont interdits en parements extérieurs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...).

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

Les pignons et les façades doivent être confectionnés et de couleur homogènes aussi bien pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

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

Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

11.3 Les toitures et couvertures

11.3.1 - Pour les maisons d'habitation et leurs annexes

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, l'utilisation de l'ardoise est obligatoire.

Toutefois, dans le cas d'extension ou de reconstruction de constructions originellement couvertes en tuile, l'usage de la tuile peut être autorisé.

La teinte des matériaux de couverture devra faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

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 similaires.

11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. 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 citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.5 Capteurs solaires et technologies de production d'énergie

L'implantation de panneaux solaires et de technologies de production d'énergie est autorisée.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- *Pour les constructions à usage d'habitation*, il est exigé au moins une place de stationnement par logement (*hors garage*)
- *Pour les autres constructions et installations*, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

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 et éléments de paysage protégés

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 déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas réglementé.