

Titre IV- Les zones agricoles

ZONE A

GENERALITES:

Caractère de la zone:

La zone A couvre les terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments, installations ou constructions agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation autorisées dans cette zone.

Elle comprend un sous-secteur Ap, à l'intérieur duquel toute construction est interdite.

Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Sarthe s'appliquera sur les secteurs inondables.

Objectif recherché:

Assurer le développement de l'activité agricole

Préserver les espaces de toute occupation ou utilisation incompatible avec le développement de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage de prendre les dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation par les eaux. (Ex : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseau techniques au dessus de la côte des plus hautes eaux connues et/ou dispositif de coupure, etc....)

SECTION 1 : NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Principe:

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article A 2.

Disposition particulière applicable au secteur Ap:

Toute construction nouvelle est interdite.

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

Sont admis sous conditions particulières:

Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, à la condition qu'il soit implanté à une distance

maximale de 100 mètres comptés à partir du bâtiment le plus proche, constitutif de l'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence sur place.

Les constructions, restaurations, extensions des installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants 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, dans la mesure où le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur.

Les constructions annexes nécessaires au fonctionnement des activités touristiques ou de de loisirs citées ci-dessus.

Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de bureaux, liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptés à partir du bâtiment agricole le plus proche.

La restauration et/ou extension des constructions à usage d'habitation ou de leurs annexes, extérieures à l'activité agricole, à la condition de ne pas en modifier la destination initiale, dans le respect des limites fixées à l'article A9.

Le changement de destination à usage principal d'habitation de bâtiments agricoles de qualité (pierres maçonnées, ...), à condition que le bâtiment ne soit plus voué à l'activité agricole et que sa surface au sol soit au moins égale à 80 m² et qu'il soit situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment d'exploitation agricole ou d'installations classées.

Les annexes à l'habitation et les piscines, dans les limites d'un rayon de 50 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants.

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur bonne intégration au site.

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.

Les démolitions

Les clôtures telles que définies à l'article 11 alinéa 4. Elles sont soumises à déclaration de travaux.

La reconstruction des bâtiments détruits, à la suite d'un sinistre, dans le respect de l'article A9.

Les abris de jardins, dans les limites d'une superficie de 20 m², et d'un abri par unité foncière bâtie.

Les installations produisant de l'énergie électrique à partir de l'énergie mécanique du vent.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sont admises :

Les extensions et surélévation de constructions existantes à usage d'habitation , sous réserve de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les articles 682 & suivants du code Civil, ainsi que l'article R.111-4 du code de l'urbanisme s'appliquent.

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.

En cas d'alimentation alternée « adduction publique/puits privé », 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.

4.2 - Eaux usées

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Des aménagements doivent être réalisés par le constructeur pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

La superficie du terrain ne devra pas être inférieure à 1000 m².

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

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit :

- en retrait d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales.
- en retrait d'au moins 12 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux ouverts à la circulation automobile.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus :

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, transformation, et extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci.

Des implantations différentes sont admises pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ou pour des projets de mise aux normes d'installations agricoles existantes, sous réserve qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ou pour des projets de mise aux normes d'installations agricoles existantes, sous réserve qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

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

Pour les extensions du bâti existant à usage d'habitation: elles ne devront pas excéder 40 % de l'emprise au sol du bâtiment originel, et 50 m² de superficie.

Dans le cas d'une réfection ou reconstruction d'une construction ancienne, l'emprise originelle doit être respectée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1 - Règle générale**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas être supérieure à 12 mètres au faîtage. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé exceptionnellement:

- en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale.
- pour des constructions spécifiques de stockage (silos...)

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ne pas respecter les règles concernant l'aspect traditionnel (façades, toitures, ouvertures, volumétrie et matériaux).

11.2 - Les façades

Sont interdits en parements extérieurs, l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Il convient de ne pas employer des couleurs trop vives et de chercher à s'harmoniser avec les couleurs du bâti traditionnel.

L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être conforme au nuancier du Maine et Loire.

Les façades des constructions en extension du bâti principal, doivent présenter une unité d'aspect avec les façades de ce dernier.

Les constructions en bois sont autorisées à condition que ce matériau soit employé dans sa teinte naturelle ou peint dans les couleurs de façades traditionnelles (teinte référencée dans le nuancier du Maine-et-Loire).

Pour toutes constructions à usage d'activités agricoles :

Les matériaux métalliques, matériaux destinés à être recouvert d'un enduit (parpaings, briques...) et bois sont autorisés. Les matériaux métalliques doivent cependant être traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

11.3 - Les toitures et couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse.

Les matériaux de couverture des constructions en extension du bâti principal, doivent présenter une unité d'aspect avec ceux de ce dernier

Les vérandas et abris de jardins ne sont pas soumis à la règle principale édictée ci-dessus.

Pour les abris de jardins ou abris pour animaux: les matériaux métalliques brillants sont interdits

Les toitures doivent présenter une pente de 40°.

Pour les volumes en extension du bâti principal, une pente plus faible pourra être admise.

Toute toiture innovante utilisant des matériaux produisant de l'énergie est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Pour toutes constructions à usage d'activités agricoles :

Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

La teinte foncée est obligatoire (bleu, vert, gris, noir...) afin d'être en harmonie avec le milieu environnant.

Dans le cas d'une extension ou du prolongement d'un bâtiment existant, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées.

11.4 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, le cas échéant elles devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

13.1 Espaces libres

Tout espace libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

13.2 - Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des arbres ou plantations d'essences régionales, sauf contraintes techniques.

Des écrans végétaux ou alignements végétaux d'essences locales doivent être plantés autour des installations imposantes, afin de leur assurer une meilleure intégration dans leur environnement.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L.442-2 .

13.3 - 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.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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