

**TITRE 4  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 46

## 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 Ab* est créé en limites sud et est du bourg pour éviter l'implantation d'activités agricoles générant des nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures.

#### **Destination :**

*Dans la zone A*, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

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 le bâti existant qui a perdu sa vocation agricole en autorisant les extensions mesurées.

**La zone A est située en bordure de la RD 923, voie classée dans le réseau structurant (RP2).** 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.

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

### **ARTICLE A 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

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

*En outre, dans le secteur Ab*, sont interdites les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures 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).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

#### **II. Expression de la règle :**

##### **• Sous réserves :**

- *dans l'ensemble de la zone A*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- *dans l'ensemble de la zone A*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- *dans le secteur Ab*, de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures,
- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique)*, de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :  
« En application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire. »*

##### **• Sont admises dans l'ensemble de la zone A 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, éoliennes et leur poste de livraison, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie...).

• **Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 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 50 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche constituant le site d'exploitation.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole 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, etc.) 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.).
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) d'une activité artisanale existante, à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment à usage d'activité artisanale existant à la date d'approbation du présent document,
  - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles,
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) d'une habitation existante, ainsi que l'extension / la création d'annexe(s) liée(s) à une habitation existante, à condition de respecter les conditions suivantes :
  - que l'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments nouveaux (extension de l'habitation existante + extension / création d'annexe(s)) ne conduise pas à la création de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation de la Modification n°1 (22.06.2021),
  - que l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m<sup>2</sup>,
  - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles,
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant,
  - que l'annexe soit implantée à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles.
- Les plans d'eau de loisirs sous réserve d'être implantés à une distance minimale de 35 mètres des limites séparatives de la propriété, ainsi que les abris de pêche ou de jardin liés aux plans d'eau de loisirs et n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La reconstruction « à l'identique » des bâtiments détruits après sinistre.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE A 3**      **ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD923.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental (RD19, RD28, RD133, RD134, RD319), tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE A 4**      **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en particulier pour les constructions à usage d'habitation.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Cette zone n'étant pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'aménagement ou extension de constructions existantes, ces dernières doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, 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.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

### **ARTICLE A 5**      **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Par rapport à la RD 923 :

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des réseaux publics,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 923.

*Par rapport aux autres voies :*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales autres que la RD 923.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent 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 ou en retrait de celles-ci.

**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, éoliennes et leur poste de livraison, 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 pour un motif technique s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment.

Par rapport aux routes départementales, les Dispositions générales fixent des dispositions particulières complémentaires.

**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 3 mètres.

**Exceptions :**

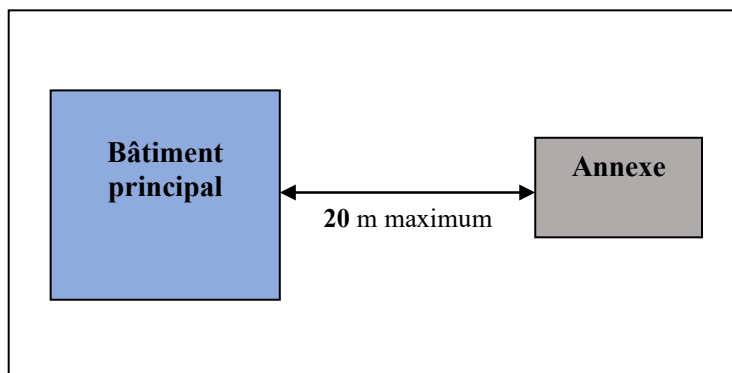
Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

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, éoliennes et leur poste de livraison, 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 pour un motif technique s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres.

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

La distance entre les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles et le bâtiment d'exploitation le plus proche constituent le site d'exploitation ne doit pas excéder 50 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions de l'existant.

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.



## **ARTICLE A 9**      **EMPRISE AU SOL**

En termes d'emprise au sol, l'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) d'une habitation existante, ainsi que l'extension / la création d'annexe(s) liée(s) à une habitation existante, doivent respecter les conditions suivantes :

- \* que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent document,
- \* que l'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments nouveaux (extension de l'habitation existante + extension / création d'annexe(s)) ne conduise pas à la création de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation de la Modification n°1 (22.06.2021),
- \* que l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10**      **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

### **Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage.

### **Exceptions :**

La hauteur 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, éoliennes et leur poste de livraison, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

## **ARTICLE A 11      ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- \* au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- \* aux sites,
- \* aux paysages naturels ou urbains.

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.

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 par une architecture contemporaine ou par une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

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

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, éoliennes et leur poste de livraison, 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. Façades.**

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 de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- \* les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues,
- \* les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels).

Les bardages métalliques peuvent également être utilisés pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, et pour l'extension de bâtiments existants à usage d'activité artisanale (si le bâtiment existant ne constitue pas un patrimoine architectural de qualité). Ils doivent être de teintes foncées sobres (beige, brun, gris, etc.).

*\* A l'exception des abris de pêche et de jardin liés à un plan d'eau de loisirs et d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> qui doivent être en bardages bois teintés foncés ou peints d'une couleur foncée sobre (vert, brun, gris).*

### **3. Toiture.**

Les toitures doivent s'intégrer dans l'environnement.

*Pour les constructions à usage agricole, l'extension de constructions existantes à usage d'activité artisanale (si le bâtiment existant ne constitue pas un patrimoine architectural de qualité), ainsi que pour les abris de pêche et de jardin liés à un plan d'eau de loisirs et d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> :*

Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.



Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions principales :

- Le volume principal de la construction présentera une toiture en pente, tandis que les volumes secondaires pourront présenter une toiture en pente ou une toiture terrasse ;
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, la toiture sera soit en pente, soit en toiture terrasse.

Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.

Pour les autres constructions :

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.

**4. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

**5. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en ardoise, encadrement de baies en brique, etc.).

**6. Clôtures.**

Les clôtures 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.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètre. La reconstruction ou le prolongement d'un mur existant sont autorisés à condition de respecter la hauteur du mur initial et son aspect (type de matériau et mise en œuvre de ce dernier).

**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,...). Les feuillus sont recommandés, l'utilisation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies plantées en limite de propriété seront de préférence constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE A 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE 5  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 56