

## DISPOSITIONS APPLICABLES À 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.

Elle concerne la totalité des espaces ruraux non bâtis, à l'exclusion des abords immédiats du château et de l'église de la Grézille et de l'excroissance dans la partie nord de la commune, dont la présence de nombreux bois lui confère un caractère davantage naturel.

#### **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 y 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 totalement le bâti existant qui a perdu sa vocation agricole en autorisant les extensions mesurées.

*La zone A borde certaines sections de la RD761 (voie classée à grande circulation)*. 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 à grande circulation.

## **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.

## **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 réserve :**
  - de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
  - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- **ne sont admises dans l'ensemble de la zone A que 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, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, aménagements hydrauliques...).
- **ne sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - 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 150 mètres d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
  - Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) 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.), sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments existants à usage non agricole à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document dans la limite de 40 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 existantes selon la législation en vigueur,
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- Les annexes accolées ou non (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) liées à une habitation existante sous réserve :
  - que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante,
  - que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- Les changements de destination de bâtiments existants **dès lors que le règlement graphique identifie le bâtiment à cette fin**, sous réserve :
  - d'être à vocation d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes), d'une activité touristique (ex. : hôtellerie, restauration, artisanat d'art ...), artistique, de bureau, de profession libérale,
  - de conserver le caractère architectural du bâtiment existant,
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole.

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

### **ARTICLE A 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

*Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

### **ARTICLE A 4**

### **DESSERTES 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 nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne peut être autorisée pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise).

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

#### **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 non collectif 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 d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, 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.

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

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

*Par rapport à la RD 761 :*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

**Exceptions :**

Cette règle 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 publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, un retrait minimal de 35 mètres de l'axe de la RD 761 doit être respecté.

*Par rapport aux routes départementales non classées à grande circulation et aux autres voies :*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :  
- 35 mètres de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation,  
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.*

**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, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE A 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exception :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

**Exception :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Non réglementée.

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

**Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

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.

**Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout de toiture.

**Exceptions :**

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**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 : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).**

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 dans le cadre d'une architecture contemporaine, d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques ou d'une extension d'un bâtiment ne respectant pas les dispositions du P.L.U., 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, 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. Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

*Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.*

## **3. 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.

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 (grisé, sable)\*,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau ou grison),
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre dans des tons respectant le nuancier de Maine-et-Loire.

**\* La coloration dominante doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.**

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

*En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités (agricoles ou artisanales), les bardages métalliques ou fibro-ciment. La teinte des bardages doit respecter les coloris suivants : gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé. Des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).*

## **4. Toiture.**

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Pour les annexes accolées, une pente minimum de 30° est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes attenantes, la couverture doit être en ardoise naturelle ou en ardoise artificielle de teinte bleu schiste. Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

L'emploi de la tuile canal ou de la petite tuile plate de ton brun-rouge est uniquement autorisé pour la restauration ou l'extension de constructions existantes déjà recouvertes par l'un de ces deux matériaux, ou pour la construction d'une annexe (attendant ou isolée) à une telle construction existante.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être de teinte bleu-schiste et d'aspect mat.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en grison ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

La couleur des menuiseries peintes doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

### **7. Clôtures.**

*Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :*

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé d'une haie composée à dominante d'essences à caractère champêtre ou floral,
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

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

#### **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.