

ZONE A

La zone A est la zone agricole exclusive recouvrant les terres cultivées, les exploitations agricoles et les logements des agriculteurs.

La zone A est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui comporte un règlement et constitue une servitude d'utilité publique ; le cas échéant, c'est ce document qui l'emportera en termes de réglementation du droit des sols sur les règles exposées ci-après.

Il existe un secteur **Ai** potentiellement destiné dans un avenir lointain à d'éventuels développements urbains ; dans cette perspective, il est souhaité que ce sous-secteur demeure inconstructible.

Il existe un secteur **Ap**, strictement protégé, et au sein duquel aucune extension de la carrière ne pourra, y compris à long terme, être admise.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits

1.1 - Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou à un service public ou d'intérêt collectif l'exception des cas cités à l'article A 2.

1.2 - Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone à l'exception des cas cités à l'article A2.

1.3 - En secteur Ai, toutes les utilisations ou occupations du sol non mentionnées à l'article 2.10.

Article A 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

2.1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et celles relevant du Règlement Sanitaire Départemental ; à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à une distance conforme à la réglementation s'appliquant à ce type d'installation par rapport à toute habitation occupée par un tiers.

2.2 - Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à condition d'être implanté à une distance maximale de 150 m du siège d'exploitation ou en continuité de l'espace bâti d'un hameau.

2.3 – En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.4 – L'extension (à hauteur de 30% de la surface de plancher) des constructions existantes à usage de logement de fonction d'une exploitation agricole à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine et en continuité du volume existant.

2.5 - Les activités liées au tourisme vert, à l'accueil pédagogique, et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve :

- qu'ils soient liés à une exploitation agricole,
- qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants,
- que l'assainissement soit réalisable,
- qu'ils n'apportent pas de gêne aux activités autorisées dans la zone,
- qu'ils ne soient pas "susceptibles d'être exposés à des nuisances graves", notamment du fait de leur localisation et de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

2.6 - L'aménagement dans le volume existant des bâtiments non agricoles régulièrement autorisés, sans changement de destination et sans extension.

2.7 - Les reconstructions après sinistre des bâtiments non agricoles régulièrement autorisés, nonobstant le respect des articles suivants et sous réserve du respect des volumes initiaux.

2.8 – Les voiries et les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

2.9 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.10 - **En secteur Ai** : Les constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Elle peut également être 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 de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.3 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.4 - Sont interdites toutes les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la RD149, la RD117, la RD763 ou la future déviation de Clisson.

3.2 - Voirie

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

3.2.2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.3 - Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A 1 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Assainissement

4.2.1 -Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. Il doit respecter les prescriptions du cahier des charges relatif à l'étude de "sol" et l'étude de "filière" de l'assainissement autonome, qui figure dans la notice technique des annexes sanitaires. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Un plan de zonage d'assainissement est joint en annexe qui précise les modalités d'assainissement des éventuelles constructions.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il en existe.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseaux, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - 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 jusqu'au fossé public existant, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité, téléphone, télédiffusion

4.3.1 - Les branchements aux réseaux électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3.2 - En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

La construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum de 200 m² puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome en contrebas de l'habitation, en cas d'absence de réseau collectif.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies, et doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD117 actuelle : 25 m, et 75 m pour les habitations,
- RD763 et future déviation de Clisson : 50 m, et 100 m pour les habitations,
- Voies d'accès et de desserte de la future déviation de Clisson : 30 m,

- RD149 : 75 m, et 35 m pour les bâtiments agricoles,
- RD59, RD76, RD113 : 25m.

6.2 - En bordure de voie ferrée, toute construction à usage d'habitation doit être édifiée au-delà d'une distance de 25 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

6.3 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction se situe entre deux constructions existantes de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des réseaux.

6.4 - Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à 3 m.

7.2 - Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limite de propriété.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas de voies en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections, qui ne peuvent dépasser 10 m chacune et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

Article A 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

11.1 - Aspect des constructions et règles générales (voir document spécifique en annexe) :

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les dépendances et vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 –Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas) doivent avoir un toit à deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16 et 26 ° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. Des solutions de toiture différentes sont autorisées dans le cadre d'une architecture d'écriture particulièrement contemporaine ou de la mise en œuvre d'un fonctionnement économe en énergie de la construction.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 En tout état de cause, les murs traditionnels doivent être conservés.

11.3.2 On préférera les options sans grillage : fossé, talus ou bande de gazon planté d'arbres, simple lisse de bois...

11.3.3 Les matériaux destinés à être recouverts, par exemple d'un enduit, ne pourront être laissés bruts. De même, les clôtures en béton moulé sont interdites.

11.3.4 Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou de préférence poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,80m au-dessus du sol naturel ;
- haie végétale de type feuillue.

11.3.5 En cas de nécessité d'implanter une clôture non végétale, les lisses bois et les grillages ordinaires devront être préférées aux grillages plastifiés. La hauteur de ces clôtures ne devra pas dépasser 1,50m.

11.3.6 Dans tous les cas, les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont fortement déconseillés.

11.4 - Clôtures en limite d'espace public

11.4.1 On cherchera à intégrer au mieux les coffrets de gaz et électricité dans la construction ou la clôture.

11.4.2 Les clôtures doivent s'intégrer au contexte environnant et répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- muret de pierre apparente, d'une hauteur maximale de 1,00 m ; en cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccroche.
- haie végétale de type feuillue (lilas, amélanchier, arbousier, églantier, rosier rugueux, osmanthe, pittosporum, tamaris, oranger du Mexique, etc.) ou d'if, éventuellement doublée, côté parcelle, d'un grillage simple sur poteaux métalliques (l'ensemble de couleur verte, noire ou grise) ou poteaux en bois, d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel,
- lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du sol naturel.

11.4.3 Les ouvrants (portails, portillons) recouverts de matière plastique sont à éviter et devront préférentiellement être réalisés en bois.

11.5 - Dépendances :

Les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les dépendances réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Article A 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 - Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des bâtiments agricoles, dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

13.4 - Les opérations comportant 2 logements et plus, et les commerces, doivent obligatoirement intégrer un espace privatif réservé au stockage des conteneurs de tri sélectif de collecte des déchets. Au moins sur la moitié de son pourtour, cet espace sera fermé par un écran visuel respectant les dispositions de l'article ci-dessus concernant les clôtures de limite d'espace public.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.