

TITRE IV

LES ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À 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 autorisées dans cette zone.

■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 des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article A2.

Sont notamment interdits :

- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités industrielles ou artisanales.
- Les occupations et utilisation du sol liées à des activités touristiques ou de loisirs excepté dans les conditions précisées à l'article A2.
- Les activités commerciales à l'exception de celles directement liées à la production agricole.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas strictement liées à l'activité agricole.
- Le stationnement de caravanes et camping-cars (sans aucune notion de temps).
- Les constructions à neuf (ex-nihilo) à usage d'habitation liées à l'agrotourisme.

ARTICLE A 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les habitations des exploitants agricoles en activité, ou de personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole, sont autorisées à condition :
 - tous les projets de constructions devront prévoir un local poubelle. Ce local sera aussi exigé en cas d'extension ou de modification sauf si le pétitionnaire justifie en disposer
 - qu'elles soient implantées à une distance maximum de 150 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation.En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou afin de se rapprocher d'un îlot bâti existant et d'éviter ainsi un bâti isolé,

des dérogations seront possibles dans la limite de 300m par rapport au siège d'exploitation.

- qu'elles soient dépendantes de constructions ou établissements autorisés ou existants et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de ceux-ci.

- La réfection et la transformation d'une habitation existante sont autorisées, ainsi que son extension dans la limite de 250m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Cette extension doit être contiguë au bâtiment existant sauf pour les bâtiments annexes tels que les garages, dépendances ou abris de jardins ne dépassant pas 30m² qui peuvent être implantés jusqu'à une distance de 50 mètres des bâtiments principaux.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité agricole.

- La construction d'un établissement neuf à usage d'activité industrielle ou artisanale est autorisée à condition qu'il soit utile à une ou des exploitations agricoles et que les nécessités de son fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées.

- 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, camping à la ferme, ...) dans la mesure où :

- le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur
- l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante
- l'extension éventuelle ne dépasse pas 100 m².

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le site :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- Les constructions et installations nouvelles, classées ou non pour la protection de l'environnement, liées à l'exploitation agricole.
- Les aménagements, extensions ou rénovations de constructions et d'installations existantes liées à l'exploitation agricole.
- Les équipements publics liés aux divers réseaux
- Les clôtures
- 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 maximum de 100 mètres comptés à

partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation.

SECTION II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les accès directs aux voies classées « à grande circulation » ainsi qu'aux déviations de routes sont interdites sauf pour les constructions et installations directement liées à la circulation automobile et les constructions agricoles qui ne seraient pas desservis par une autre voie. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, d'une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

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

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une double alimentation existante « réseau public/puits privé », la protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte (clapet anti-retour).

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un dispositif d'assainissement individuel agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, après avis favorable des services compétents et conformément à la législation.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement par gravitation au réseau public en respectant ses caractéristiques.

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 prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout type de construction nécessitant l'assainissement individuel et édifié isolément ou en opération de faible importance, le terrain d'assise devra permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome agréé.

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

Toute construction nouvelle doit être implanté, par rapport à l'axe des voies classées « à grande circulation » et des déviations de routes, en retrait d'au moins 100m pour les constructions à usage d'habitat.

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 25 mètres de l'axe des chemins départementaux.

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 10 mètres de l'axe des autres voies sans être inférieur à 5 mètres de l'alignement de ces voies.

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

Ils ne s'appliquent pas non plus à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

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

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2 mètres lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouverture de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 Définition de la hauteur

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 absolue

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions agricoles
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation, admise dans l'article A2.

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

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPIONS ARCHITECTURALES ET PATSAGERES

11.1 Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Si le profil du terrain ne se prête pas à une implantation discrète de ce genre de construction, il peut être imposé la plantation d'arbres ou la teinte des parois avec un ton neutre.

Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect avec les bâtiments environnant de même catégorie (hangars, habitations...).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Afin de préserver les paysages naturels et de permettre une bonne insertion de constructions nouvelles dans l'environnement, le constructeur pourra se référer aux recommandations suivantes.

11.2 Les façades

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes naturelles claires, conformes au nuancier du Maine-et-Loire.

Sont admis pour les bâtiments à usage d'activités agricoles et les équipements publics des matériaux de teintes neutres conformes au nuancier du Maine-et-Loire s'harmonisant avec le paysage environnant. Dans tous les cas, la couleur des matériaux de la construction principale et de ses annexes doit alterner entre le « sable » et le « gris ocré ».

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) est interdit sauf sur les bâtiments de travail agricole où un rejointoiement soigné et une peinture peuvent être tolérés.

Les bardages métalliques en fibrociment ou en métaux brillants ainsi que les parements en pierre éclatée posée en opus sont interdits.

L'utilisation du bois est autorisée lorsqu'elle est justifiée par le projet architectural ou d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage. Il est précisé que cela ne concerne que les maisons d'habitations.

11.3 Les toitures et couvertures

Les toitures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

Les constructions nouvelles sont recouvertes en tuile demi-ronde (tige de botte ou similaire) naturelle rouge ocré. La couverture en ardoise est admise uniquement dans les ensembles existants déjà couverts avec ce type de matériaux.

Cas particuliers des bâtiments d'activités agricoles :

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades. Les couvertures en matériaux brillants sont interdites.

La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'aspect initial de celles-ci.

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles devront présenter une pente comprise entre 30 % et 40 %.

Les toitures et couvertures des bâtiments d'activités agricoles devront présenter une pente comprise entre 18 % et 32%.

11.4 Les capteurs solaires et vérandas

Pour les vérandas, un autre revêtement pourra être autorisé, mais il devra avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise dans Saint-Florent-le-Vieil, et exceptionnellement en dehors de la zone agglomérée de Saint-Florent-le-Vieil la couleur de la tuile pourra être autorisée. A la Boutouchère, il devra avoir l'aspect et la couleur de la tuile.

S'agissant des vérandas, pour les bâtiments existants, un autre revêtement pourra être autorisé mais il devra avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise dans Saint-Florent-le-Vieil, et exceptionnellement en dehors

de la zone agglomérée de Saint-Florent-le-Vieil la couleur de la tuile pourra être autorisée. A la Boutouchère, il devra avoir l'aspect et la couleur de la tuile. Toutefois, dans le cas d'une réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante couverte en tuiles, l'emploi du même matériau est autorisé.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils doivent être encastrés dans le toit.

11.5 Les clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Une hauteur maximale de 1,80 m devra être respectée.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie
- de grillages accompagnés d'une haie vive
- d'une haie vive
- d'un talus planté d'essences locales
- d'un muret de schiste.

Les murs et murets de schiste existants doivent être conservés.

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 ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé :

- 1) pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement,
- 2) pour les restaurants « routiers », 2 places de stationnement de véhicules ordinaires et 2 places pour camions, pour 10m² de salle à manger.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement.

Les aires d'évolution de chargement ou déchargement devront être aménagées à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATION SET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé par une plantation de même nature.

Il est fait obligation de planter des arbres de hautes tiges et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Ces plantations doivent être réalisées avec un recul suffisant par rapport au bâtiment de telle sorte que l'intégration visuelle soit réelle.

Les arbres « têtards » sont à conserver.

13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article R-130-1 du code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.