

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### ZONE AGRICOLE

---

La zone A est une zone agricole où cette activité façonne et met en valeur le paysage.

Elle comprend notamment :

- les terrains en bordure de la Sarthe, où sont regroupées les trois exploitations communales,
- des terrains autour de Château Gaillard exploités en cultures,
- des terrains agricoles en prolongement de la zone agricole du PLU de Parigné le Pôlin.

Il convient d'y protéger les sols en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.

Cette zone est en partie inondable. **Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI) approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 2007 pour tout projet sur la zone. Le règlement du PPRNI se surajoute à celui du Plan Local d'Urbanisme.**

Les dispositions du PPRNI peuvent avoir des incidences, en fonction du niveau d'aléa, notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- Les exhaussements de sol,
- Les plantations,...

La zone comprend :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- Des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 23 hors agglomération, excepté pour les cas visés à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RN 23) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des éléments de paysage et éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers,
- Des espaces boisés classés où les coupes et abattages sont soumis à autorisation et où les défrichements sont interdits,
- Des chemins de randonnée à protéger.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Il est rappelé que les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au PLU, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur implantation respecte les réglementations sanitaires en vigueur (règlement sanitaire départemental, réglementation sur les installations classées).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux, constructions et installations autorisés dans la zone, et aux fouilles archéologiques ;
- Les constructions nouvelles, extensions et changements d'affectation à usage d'habitation liés et nécessaires aux exploitations agricoles à condition :
  - qu'ils soient réalisés à moins de 100 mètres du siège d'activité, hormis en cas d'impossibilités techniques ou de contraintes sanitaires justifiées,
  - que les extensions soient limitées à 30 % de l'emprise au sol existante, dans une limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de la construction.
- les annexes (garage, abris de jardin,...) liées à l'habitation, à condition qu'elles soient réalisées à moins de 50 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rapportent, à raison d'une construction maximum par unité foncière.
- Les changements de destination et les extensions de bâtiments maçonnés existants pour un usage d'hébergement et de loisirs complémentaires à une exploitation agricole existante (gîte rural, chambre d'hôtes,...), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (sanitaires, garages à vélos, local de vente,...), sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes uniquement :
  - Dans les campings à la ferme, en complément d'une activité agricole principale.
  - Sur les terrains publics aménagés pour l'accueil des Gens du voyage.
- Les ouvrages d'infrastructure et les équipements annexes nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à leur construction et exploitation

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les travaux intervenant sur les secteurs de vestiges archéologiques indiqués sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- La destruction d'éléments de paysage identifiés sur les plans de zonage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable, délivrée au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires, telles que précisées à l'article A 13.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonore figurée au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont autorisés sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **A 3 - 1 : Accès**

- Les constructions prenant accès directement sur la RN 23 sont interdites.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

#### **A 3 - 2 : Voirie**

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****A 4 - 1 : Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**A 4 - 2 : Assainissement****a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

~~Tout terrain supportant une nouvelle construction devra présenter une superficie suffisante pour respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel le cas échéant.~~

*(Supprimé par modification n°2 du PLU)*

**ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 15 mètres pour les routes départementales,
- 10 mètres pour les autres voies.

Ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

Une implantation autre pourra être admise pour les extensions des constructions existantes à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

La distance de recul minimum des constructions est portée à 75 m vis-à-vis de l'axe de la RN 23, excepté pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- pour les bâtiments annexes de moins de 2,50 m de hauteur à l'égout du toit.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

### Habitations

Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole doivent être sans étage. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 mètres.

### Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- Aux équipements publics.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles A 11-1 à A 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des petites surfaces, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires,...).

*Les éléments de type panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétales ou autres dispositifs participant à améliorer les économies d'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable sont admis, à condition de présenter une bonne intégration paysagère.*  
(ajouté par modification du 29-09-2010)

### A 11-1 : Habitations et annexes accolées

#### • Façades

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

*L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte ni vive ni criarde.*

*Des teintes vives peuvent cependant être employées en façade pour des éléments ponctuels liés à l'identité de l'entreprise.*

(corrigé par modification n°2 du PLU)

#### • Toitures

*Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasse qui pourront présenter une faible pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.*

(corrigé par modification n°2 du PLU)

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

*Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.*

(corrigé par modification n°2 du PLU)

Les toitures tuile plate des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

### **A 11-2 : Bâtiments agricoles et autres constructions**

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

*L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte ni vive ni criarde.*

*Des teintes vives peuvent cependant être employées en façade pour des éléments ponctuels liés à l'identité de l'entreprise.*

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

L'emploi de tôles galvanisées est interdit. L'emploi de plaques fibro non teintées est interdit.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 16 m<sup>2</sup> sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

Les annexes inférieures à 16 m<sup>2</sup> doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

*(corrigé par modification n°2 du PLU)*

### **A 11-3 : Clôtures**

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Un mur bahut de 3 mètres de large maximum et ou des piliers pourront être acceptés pour recevoir les coffrets techniques, les boîtes aux lettres et supporter le portail.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

*L'usage de claustras, canisses, bâches plastiques est interdit en clôture sur rue.*

*(ajouté par modification n°2 du PLU)*

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.



### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien de berges,...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

