TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

ET AUX ZONES NATURELLES

ZONE A

C'est la zone protégée pour l'activité agricole

Elle comprend un secteur « cp » dans la partie Est de la commune où les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole ne sont autorisées qu'à condition que l'intégration paysagère de ces bâtiments soit spécialement soignée.

Elle comprend des secteurs « f » correspondant aux périmètres de protection rapprochée périphérique des forages des Basses Vallées et du Taillis des Chevilleries.

Elle comprend un secteur « p » situé à proximité du bourg dans lequel il est interdit de construire des installations agricoles classées pour ne pas compromettre l'ouverture ultérieure de ces terrains à l'urbanisation.

Elle comprend un secteur « s » le long de la RD 304 et de la voie ferrée où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention,.....).
- de celles visées à l'article 2,

Toute installation agricole classée dans le secteur Ap.

ARTICLE A 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté répertorié comme appartenant au patrimoine remarquable (étoile rouge sur le règlement graphique) doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone A:

Dans le secteur « cp » les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole ne sont autorisées que si leur intégration paysagère est spécialement soignée. Ainsi leur implantation, leur orientation et leur volume devront être étudiés de manière à les rendre les moins visibles possible. Une implantation judicieuse peut rendre un bâtiment quasiment invisible.

Les déblais et les remblais seront normalement prohibés et en l'absence d'alternative avérée, il faudra veiller à ce que les talus créés soient végétalisés rapidement à l'aide d'essences locales.

Dans le secteur « f » correspondant aux périmètres de protection rapprochée périphérique des forages des Basse Vallées et du Taillis des Chevilleries, **les constructions doivent respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 07 1178 du 14 mars 2007..**

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie d installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m d limites des zones urbaines et des zones à urbaniser AU, AU1, AUh, AUa et AUE.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 150 m des bâtiments d'exploitation.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées à condition que ces constructions à usage d'habitation existantes soient liées aux exploitations agricoles.

Les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations liées et accessoires à l'exploitation agricole. Toutefois pour les activités d'accueil touristique (gîte à la ferme, camping à la ferme, table d'hôte ...), seuls les aménagements de bâtiments existants seront autorisés.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole.....).

Les constructions destinées au stockage de produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

Dans le secteur « s » ,la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

Dans le secteur « v » : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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.

Les constructions prenant accès directement sur la RD 21 et 304 sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante prenant déjà directement accès sur cette voie).

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

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

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins :

- 100 m de l'axe de la déviation de le RD 304 pour les constructions neuves (habitation des exploitants agricoles) sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la déviation de la RD 304.
- 75 m de l'axe de la RD 304 pour les constructions neuves (habitation des exploitants agricoles) sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD 304.
- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ....) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ....) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un rez de chaussée et un comble aménageable.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 m au faitage par rapport au terrain naturel.

Toutefois, pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et aux bâtiments d'intérêt général remplissant une mission de service public (éducation, santé, loisirs…)
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, etc..)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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 monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous-sols accessibles de l'extérieur sont interdits. Le présent paragraphe ne s'applique pas aux fosses à lisier, qu'elles soient extérieures ou sous bâtiment.

- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses…) est interdit.

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

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.

Maçonnerie :

Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.

Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux) appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

Ouvertures :

Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.

Leurs volumes sont en général plus hauts que large.

Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.

Environnement :

Enfin, on conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,....), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

3) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

Les toitures inclinées (>10 °) des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc….) et le traitement en **toiture terrasse ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie** peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides…… à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant……..).

5) AUTRES CONSTRUCTIONS (BATIMENTS AGRICOLES....)

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Dans le secteur « cp », la nature des matériaux et leur couleur devront être choisis afin de faciliter l'intégration paysagère des bâtiments.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.

Maçonnerie :

Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.

Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux) appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rougé, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

Ouvertures :

Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.

Leurs volumes sont en général plus hauts que large.

Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.

Environnement :

Enfin, on conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,....), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

3) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

Les toitures inclinées (>10 °) des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc….) et le traitement en **toiture terrasse ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie** peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides…… à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant……..).

5) AUTRES CONSTRUCTIONS (BATIMENTS AGRICOLES....)

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Dans le secteur « cp », la nature des matériaux et leur couleur devront être choisis afin de faciliter l'intégration paysagère des bâtiments.

6) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m d hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis l voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors d domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il est fortement recommandé pour chaque construction à usage d'habitation places de stationnement directement accessibles du domaine public.

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige le long des routes et des chemins de randonnée es soumis à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande ser examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés en fonction de l'article L 123-1-7 d Code de l'Urbanisme. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier.... à l'exclusion de haies de conifères (voir liste en annexe).

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il ser prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

Dans le secteur « cp » l'intégration paysagère des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole devra êtr spécialement soignée.

Les arbres et les haies existantes doivent être préservés.

Des plantations ligneuses peuvent être envisagées dans la mesure où elles favorisent l'intégration paysagère d bâtiment. Ces plantations peuvent être des haies mais aussi des arbres isolés destinés à accompagner plus qu'à cacher l bâtiment. Ces plantations doivent évidemment se faire à l'aide d'essences locales.

Sur la partie Nord-Ouest de la parcelle ZB 1, en cas de construction de bâtiments d'élevage, il faudra planter une hai en bordure de la zone N pour masquer les nouveaux bâtiments par rapport aux habitations proches.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Non réglementé.