

La zone A comporte un secteur **Ap** identifiant un siège d'exploitation dont la situation originale (paysage de crête dénudée et présence de patrimoine archéologique et historique) impose quelques prescriptions particulières, et un secteur **Ai** aux abords de l'agglomération et de la RD6 dans lequel les constructions et installations nouvelles admises sont en nombre très limité.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – dans l'ensemble de la zone A, sont admis :

- les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers,...).
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à la gestion des voiries et réseaux, à l'activité agricole, ou à la maîtrise hydraulique. Sauf dans le cas de cette dernière, ils doivent être éloignés d'au moins 20 mètres des berges des cours d'eau.
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 - Dispositions générales - Article 5 »

2.2 – en dehors du secteur Ai, sont admis :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions nouvelles à destination d'habitation (et leurs annexes) à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction) ;
 - qu'elles soient localisées le plus près possible d'un bâtiment de l'exploitation ou en continuité avec le bâti existant d'un village ou hameau,
 - que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.
- l'extension des habitations d'agriculteurs exploitants existantes, et la construction d'annexes à ces habitations
- La réfection, l'aménagement, le changement de destination d'un bâtiment existant pour usage d'habitation ou de toutes activités touristiques telles que fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux, chambres d'hôtes et formules dérivées, s'inscrivant dans le prolongement d'une exploitation existante, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels,
 - les aménagements projetés doivent être adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures (voirie, réseaux) existantes ou projetées ;
- La réfection, l'aménagement et le changement de destination de bâtiments existants aux mêmes conditions que ci avant, et les constructions nouvelles, à destination d'activités de bureau, de services et de commerces s'inscrivant dans le prolongement d'une exploitation existante
- Les terrains de camping soumis à déclaration pour accueillir soit jusqu'à 20 campeurs sous tentes, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois, en complément à l'activité de l'exploitation agricole ;
- la reconstruction des bâtiments ayant été détruite par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans dans les conditions figurant à l'article 5 du Titre I du présent règlement.
- Un abri de jardin est admis sur une parcelle comportant une habitation. Il doit avoir une superficie maximale de 9 m² et présenter un aspect compatible avec le milieu environnant. Son éloignement par rapport à l'habitation à laquelle il se rattache ne peut excéder 20 mètres.

Dans le secteur Ap, toute construction et installation nouvelle, ainsi que toute modification du bâti existant, doivent faire l'objet d'une étude architecturale et paysagère garantissant la bonne prise en compte des particularités du site (vues lointaines et rapprochées, patrimoine).

2.3 - Dans le secteur Ai, seuls sont admis en plus des occupations visées en 2.1 les abris pour animaux de faible ampleur.

2.4 - A l'intérieur des périmètres de sites archéologiques portés aux documents graphiques du règlement, tout dépôt de demande de construction ou d'aménagement impliquant un affouillement du sol doit faire l'objet d'une information préalable auprès de la Direction Régionale des Affaires culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 1 rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél : 02 40 14 23 30.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des de ces voies qui présenterai une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucun nouvel accès direct de parcelle n'est admis sur la RD 6 et sur la RD 38.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Cheminements piétonniers à conserver : des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public (ferme auberge, camping à la ferme...).

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il dessert le terrain. En cas d'absence de ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un dispositif individuel adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

Les branchements et extensions de réseaux non destinés à desservir une construction ou une installation existantes ou autorisées sont interdits.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement eaux usées, le terrain d'assiette doit avoir une superficie suffisante et une topographie adéquate pour permettre la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (fossés ou réseau) doivent exister à proximité.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- en dehors des espaces urbanisés, 35 m par rapport à l'axe des RD 6 et 38.

Ce retrait ne s'applique pas dans les villages et hameaux (respect du tissu existant), pour les extensions de constructions existantes, pour les bâtiments agricoles, pour les équipements d'infrastructures liés à la route.

- autres routes départementales : 25m par rapport à l'axe.
- autres voies : 10 m par rapport à l'alignement
- cours d'eau : 15 mètres par rapport aux berges.

Des dispositions différentes sont admises pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles, parallèlement à la voie, dans l'alignement constructions existantes ou en retrait de celles-ci sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans le cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

6.2 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres en retrait de ces voies.

6.3 - Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec retrait minimum par rapport aux limites de :

- 5,00 mètres pour les constructions à usage agricole,
- 3,00 mètres pour les autres constructions (habitations, annexes...)

Toutefois, les constructions à usage d'habitation, d'annexe,...peuvent être édifiées en limites séparatives, sauf si cette limite comporte une haie ou un boisement à préserver, dans les conditions suivantes :

- lorsque la hauteur de la construction au droit de la limite ne dépasse pas :
 - 2,50 mètres sur cette limite avec une tolérance de 1,50 mètres supplémentaires dans le cas du faîtage d'un mur pignon ou,
 - 3,00 mètres avec une longueur maximale de 10 mètres sur la limite.
- lorsque la construction s'appuie au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension.

Le rebord de bassin des piscines doit être implanté avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics peuvent déroger aux prescriptions précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 - Règles générales

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation et de services visées à l'article A.2.2 doit être composée en harmonie avec l'environnement du bâti existant. Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, cette hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures

La hauteur des extensions éventuelles des habitations existantes doit être composée en harmonie avec le bâti existant et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments d'exploitation, il n'est pas fixé de hauteur maximale. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant à proximité.

En outre, dans le secteur Ap, il sera tenu compte de la situation en crête afin d'adapter la hauteur bâtie maximale à cette situation.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes; les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales, les parements verticaux en bardage bois étant autorisés.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité; notamment, l'ordonnancement et le rythme des façades doivent être respectés.

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire (panneaux, piles photovoltaïques,...) doit être composée en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant (par exemple: intégration dans le volume bâti en façades et toitures, ou saillie composée avec les percements en façade, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, etc.).

Les toitures des extensions de constructions existantes doivent être réalisées avec les mêmes pentes et matériaux que celles-ci. Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises dans le cas d'annexes accolées ou d'extensions de petites dimensions (pente plus faible en appentis par exemple).

11.2 - Façades

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Pour la coloration, les teintes criardes sont interdites.

Les bardages en matériaux brillants de toute nature sont interdits.

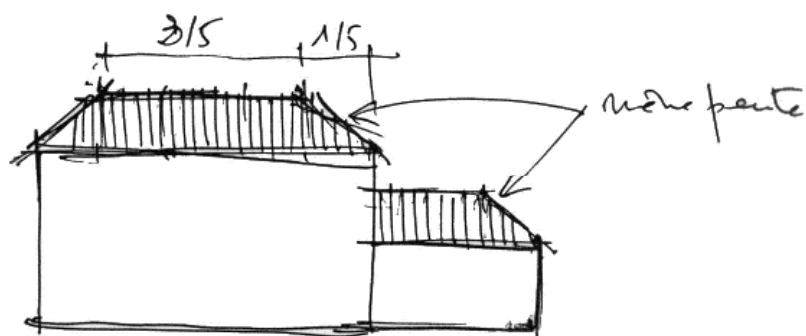
Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le cadre naturel existant; les bardages bois et les bardages en acier prélaqué sont autorisés. Les bardages métalliques non laqués sont interdits, sauf pour l'extension d'un bâtiment comportant déjà des bardages de ce type.

11.4 - Toitures

Constructions à usage d'habitation

Les toitures sont de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté et sans débord sur les pignons. La pente est de l'ordre de 30 à 35%. Une pente supérieure pourra être exceptionnellement admise pour respect des règles de mise en œuvre de la tuile de couverture en conditions particulières.

Les croupes doivent laisser au faîtage au moins 3/5 de sa longueur. Dans le cas de toitures à 1 seule croupe, la pente de cette dernière ne doit pas être inférieure à celle des autres pans de toiture. Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes avec toitures en croupes, la pente de l'ensemble de ces dernières doit être identique.



Les toitures à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées. Leur pente doit être d'au moins 25%.

Des pentes de toitures inférieures à 25 % peuvent être autorisées dans le cas de verrières ou de vérandas.

Les toitures terrasses **en extension** peuvent être admises si elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale (par exemple raccordement entre volumes anciens et nouveaux, terrasses - balcons, ...).

Les couvertures sont réalisées en tuiles de type canal ou romane, de tonalité claire brouillée, à l'exclusion de toute teinte brune.

Les couvertures en ardoises sont exceptionnellement autorisées lorsque la construction se situe dans un secteur déjà couvert en majorité de ce matériau, ou dans le cas d'extension d'un édifice couvert avec ce matériau.

Autres constructions.

La couverture peut être réalisée en tuiles canal ou d'aspect équivalent, ou en plaques ondulées fibre-ciment de couleur tuile ou recouverte de tuiles, ou en bacs métalliques laqués de teinte sombre (ardoise, anthracite). Dans le secteur Ap, seules seront admises les couvertures de teinte sombre.

Aucune règle particulière n'est imposée pour les édifices types « abris de jardin » dont la surface est inférieure à 8m² et la hauteur inférieure à 2,50m.

11.5 - Traitement des abords

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

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- les clôtures minérales sont interdites, sauf en cas de réfection ou de prolongement, à l'identique, d'un mur en pierres existant ;
- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemples...).

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.