

Règlement applicable aux zones A et aux secteurs AY, AC, AP, AEr, AH et AZ

La zone A :

Les zones agricoles sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur AH correspondant aux sites accueillant des constructions et installations en lien avec les activités hippiques.
- Un secteur AY accueillant des activités économiques au sein de l'espace agricole (sans lien avec cette dernière).
- Un secteur AC couvrant les sites d'extraction (carrières).
- Un secteur AP accueillant des activités agricoles installées dans la ZPPAUP.
- Un secteur AEr permettant l'accueil de dispositifs, installations de production d'énergie renouvelable.
- Un secteur AZ correspondant à l'aire d'accueil pour les gens du voyage.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la Communauté de communes.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :
 - dans le périmètre des Monuments Historiques.
 - pour les bâtiments et dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

- **Les secteurs AP sont couverts par une ZPPAUP valant servitude d'utilité publique. Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi)**

- **Certaines zones A sont couvertes par un PPRM valant servitude d'utilité publique. Au sein de ce dernier, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières concomitantes (voir documents graphique et écrit, pièce 7 B du présent dossier de PLUi).**

- **Certaines parties des zones A sont inondables (Atlas des zones inondables des affluents de l'Oudon et de la Vilaine). Au sein de ces dernières, toutes les dispositions devront être prises pour ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens.**

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

En zone A et secteurs AP :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de :

- de ceux strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.311-1 du code rural à savoir :

- la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...).

La diversification des activités agricoles vers de l'hébergement ou de la restauration, n'est autorisée que dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants.

- la préparation et l'entraînement des équidés domestiques à l'exclusion des activités de spectacle,
- la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité, et de chaleur par la méthanisation lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant des exploitations,
 - de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - des constructions et installations nécessaires aux CUMA.

- Sont interdits l'implantation de centrales solaires au sol et de champs photovoltaïques

En secteur AY :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux expressément autorisés à l'article 2.

En secteur AC :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des richesses du sol et du sous sol.

En secteur AH :

Sont interdits :

- tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non admis en zone A,
- toutes les constructions et installations ne constituant pas le prolongement des activités hippiques (hébergement liés aux activités autorisées dans la zone, accueil, animation, bien être animal, soins).

En secteur AEr :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à la production d'énergie renouvelable (champs photovoltaïques, ...).

En secteur AZ :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Dans les secteurs AP couverts par la ZPPAUP :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

En zone A, et secteurs AH, AP :

L'édification d'un logement de fonction pour un exploitant agricole à condition, d'être strictement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, qu'il soit justifié par la nécessité d'une présence permanente et sous réserve :

- que la construction de l'habitation ne précède pas celle des bâtiments d'activité qui la justifie, en cas de création d'un siège d'activité,
- que la nature et l'activité agricole justifie une présence permanente sur le site de production,
- que l'habitation soit implantée à proximité du siège d'activité de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation. A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet évite un mitage de l'espace et si ce dernier se situe en continuité immédiate de constructions existantes.
- qu'il respecte une distance de plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers.
- que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000 m².

Les constructions et installations qui constituent l'accessoire de l'activité agricole et qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, locaux techniques, bureau, atelier de découpe, ...)

Les hébergements de loisirs (gîtes, chambres d'hôtes..) accessoires à l'activité agricole à condition qu'ils se réalisent par valorisation du bâti existant, aménagement d'habitation ou changement de destination de bâtiments, ainsi que les petits locaux techniques en construction neuve (sanitaires, garages à vélos, ...) liés à ces activités accessoires à l'activité agricole.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation par changement de destination de bâtiments contiguës de caractère (structure pierres) ou en construction neuve sous réserve :

- de ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol, ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre à compter de la date d'approbation du PLUi (extension réalisables en plusieurs fois).
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
- que l'extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.

Les annexes des habitations (garages, abris de jardin, piscines, ...) à condition :

- *d'être situées à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation,*
- *que l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du PLUi n'excède pas les 40 m² de surface de plancher, exception faite des piscines non couvertes et couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.*
- *de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,*

Le changement de destination des constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve :

- qu'une présence permanente soit indispensable,
- qu'il soit réalisé postérieurement aux bâtiments d'exploitation,
- qu'il soit implanté au plus près du bâtiment le plus proche constitutif du siège d'activité agricole ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place et qu'il soit totalement implanté dans un rayon de 100 m des bâtiments précités,
- qu'il n'engendre pas de mitage de l'espace agricole,
- qu'il respecte une distance de plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers,

Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- *que la destination nouvelle soit l'habitation,*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*
- *d'être situé à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur, d'être éloigné de plus de 100 m de tout bâtiment ou installations agricoles générant des nuisances (bâtiment d'élevage,...).*

Les éoliennes sous réserve de leur réglementation spécifique,

Les abris pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leur besoin et à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles et sylvicoles sous réserve du respect des réglementations en vigueur (loi sur l'eau, ...).

En secteur AY :

Les extensions des constructions à usage d'activités existantes sous réserve :

- d'être limitée à une seule à compter de la date d'approbation du PLUi et de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'installation à étendre avant travaux.
- qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles existantes
- que l'opération projetée soit complémentaire ou liée à l'activité existante.

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique :

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
 - o à l'activité agricole sous réserve qu'il n'y ait pas d'alternative au projet et à condition de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

Dans les secteurs AP couverts par la ZPPAUP :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales en application des dispositions de la ZPPAUP de Pouancé.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront limiter la consommation d'espaces.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;

1°/ - Eau potable :

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

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne peut être autorisée pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise).

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux

d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 75 m minimum en retrait de l'axe des voies classées à grande circulation (RD 775 et RD 771),
- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

La règle des 75 m ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.
- aux bâtiments d'exploitation agricole et à la mise aux normes d'exploitations agricoles existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

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

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes devront être implantées à moins de 30 m de la construction principale à usage d'habitation.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des abris pour animaux ne pourra excéder 20 m².

Dans les secteurs AY, l'emprise au sol des extensions des constructions ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment ou de l'installation à étendre avant travaux.

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 30 m² ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment à étendre.

L'emprise au sol des annexes ne pourra pas excéder 40 m²

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :

Constructions à usage d'activités - constructions et installations liées aux divers réseaux

Non réglementé.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...).

La hauteur des annexes et abris pour animaux ne doit pas excéder 5,5 m au faîtage, ou 3,5 m au sommet de l'acrotère.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (notamment les parpaings) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.

Couvertures- toitures :

Les ouvertures de toits doivent être encastrées.

Clôtures :

Non réglementé

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés;

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités peuvent être imposées (les essences locales seront exigées).

Eléments de paysage à protéger

Les espaces boisés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme doivent être préservés

Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement qui serait de nature à leur porter atteinte. Toutefois des travaux ayant pour effet de modifier les haies pourraient être autorisés pour réaliser un accès, le passage d'une voie ou d'un cheminement.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé

ARTICLE A 15 - Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques:

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 6 Mbit/s) et très haut débit (> 30 Mbit/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.