

ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles.

Elle comporte 5 secteurs constructibles de taille et de capacité limitée :

Aa pour la diversification agricole

Aen pour les stations de distribution d'énergie

Ah pour les hameaux d'habitat

Ai pour les extensions (*) d'activités non agricoles

Al pour les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs

Ag pour les aires d'accueil des gens du voyage

Ay pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

1. Implantation des constructions

Leur implantation doit limiter le mitage de l'espace rural.

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Dans les secteurs Ah

Les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnancement du bâti (*) du hameau existant.

Dans toute la zone A hors secteur Ah

Les constructions nouvelles sont implantées librement.

Les extensions (*) des logements s'implantent en recul minimal de 2 m de l'alignement (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans les secteurs Ah

Les constructions s'implantent dans le respect de la structuration bâtie du hameau existant.

Dans les secteurs Ay

Les constructions s'implantent librement

Dans toute la zone A hors secteurs Ah et Ay

L'implantation des logements autorisés dans la zone est en retrait d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives

Les extensions (*) des logements s'implantent en retrait minimal de 2 m de la limite séparative.

L'implantation des autres constructions est libre.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

Dans toute la zone A, la hauteur des :

- constructions agricoles, des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire n'est pas réglementée.
- équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) dans la limite d'une hauteur de 3,5 m maximum
- logements est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*). La hauteur des étages courants est comprise entre 2,3 m et 3 m maximum sous plancher, sauf si les hauteurs des constructions existantes (*) sont supérieures. La hauteur des combles (*) est limitée à 6 m.
- annexes (*) liées à l'habitation : voir règle de hauteur applicable à toutes les zones.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

3. Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone A hors secteurs Aa, Aen, Ai et AI, l'emprise au sol (*) :

- des constructions agricoles, constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité agricole n'est pas réglementée.
- des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) :
 - jardins familiaux : dans la limite de 5 m² maximum par jardin, cette surface pouvant être mutualisée pour plusieurs jardins,
 - jardins partagés : dans la limite de 10 m² jusqu'à 1000 m² de terrain, puis, au-delà sur la base d'1% de la superficie du terrain plafonné à 40 m².

- des constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire non liées à l'activité agricole est limitée à la surface de la construction existante (*).
- de chaque logement (construction neuve ou extension) autorisé dans la zone est limitée à 150 m² (existant + extension (*)), hors changement de destination
- de chaque local de gardiennage autorisé dans la zone est limitée à 30 m² (construction neuve, existant + extension (*)).
- des annexes (*) aux logements autorisées dans la zone est limitée à 90 m² au total dans le respect de la décomposition suivante :
 - piscines couvertes: limitées à 50 m² (construction neuve, existant + extension (*))
 - piscines non couvertes : limitées à 50 m² de surface imperméabilisée (construction neuve, existant + extension (*))
 - autres annexes : limitées à 60 m² (construction neuve, existant + extension (*)) hors changement de destination.

Cas particulier des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 dont l'emprise au sol (*) est supérieure à 130 m² : une emprise au sol (*) supplémentaire de 20 m² est autorisée pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces logements.

Dans les secteurs Aa

L'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Chavagne – Petit Chapelais : 650 m²

Dans les secteurs Aen

L'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Montgermont – La Talmouillère : 100 m²

Dans les secteurs Ai

L'emprise au sol (*) des constructions neuve est limitée à celle des constructions existantes (*) qu'elles remplacent à laquelle il est possible d'ajouter 50% de l'emprise au

sol (*) de la construction démolie dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

L'emprise au sol (*) des extensions (*) est limitée à 50% de l'emprise au sol (*) de la construction existante (*) dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

Dans les secteurs AI

L'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Bruz – Fénicat : 300 m²
- Cesson-Sévigné – La Vallée : 1000 m²
- Montgermont – La Chataigneraie : 1900 m²
- Nouvoitou – Petit Corcé : 1000 m²
- Nouvoitou – Domaine du Pavillon : 500 m²
- Pacé – Méaux : 200 m²