

## LA ZONE A

**La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle comprend par conséquent les espaces de la commune qui portent cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol non prévues à l'article A2.

#### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (*art. L. 311-1 du code rural*).

L'**activité d'hébergement touristique** telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, des extensions limitées sont admises, telles que définies aux points suivants, à condition de préserver le caractère architectural originel.

2.2 - La construction à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance. Celle-ci doit-être implantée :

- à **moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés**. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
- **A plus de 100 m des bâtiments et installations agricoles ressortant d'une autre exploitation**

De plus, il peut être admis **un local complémentaire de permanence ou de gardiennage**, nécessaire à la présence journalière, sur le site concerné, **n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments principaux de l'exploitation concernée.

**2.3 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve cumulativement :

- d'être **liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole** (art. L. 311-1 du code rural) ;
- qu'il s'agisse d'un **bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** soit repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme soit présentant **les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est à priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal** ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que l'essentiel des murs porteurs existe (*c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m*) ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 70 m<sup>2</sup> si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (*un habitat nouveau*) ;
- que le cumul des emprises existantes et des extensions **n'ait pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale de plus de 40 % et n'excède pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et finale**. Cette limite d'emprise ne s'applique pas pour les changements de destination concernant des bâtiments dont l'emprise au sol existante est supérieure. Dans ce cas, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant.

**2.4 - Reconstruction** : La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessitent.

**2.5 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (comprenant les postes de transformation électrique, usine de traitement des eaux,...) pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent et dès lors que toutes les dispositions sont prévues pour leur insertion paysagère.

**2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol** liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**2.7 - Les installations de panneaux photovoltaïques au sol** **uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole.**

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

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les revêtements des voiries seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies (*chaussées et trottoirs drainants ; fossés et noues végétalisés, ...*).

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante si celui-ci est présent. Si le réseau n'est pas présent à proximité, ses constructions ou installations pourront s'alimenter en eau par forage.

De plus, une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

#### 4.2. - Assainissement :

**4.2.1. - Eaux usées** : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

Cette disposition ne concerne pas les bâtiments et installations agricoles répondant à d'autres normes et procédures sanitaires pour évacuation et le traitement des eaux et matières usées.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

**L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes** pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

**6.1.** Le long des routes départementales, les constructions se feront suivant les marges de recul figurées au plan par des lignes tiretées. Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de recul envisagées ci-dessus, la remise en état des constructions existantes ainsi qu'une extension peuvent y être autorisés à titre dérogatoire, dès lors qu'ils se réalisent dans le strict prolongement de l'alignement de la construction existante.

Pour les autres voies, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble. S'il n'existe pas d'alignement dominant ni d'indication portée au plan, **les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## 6.2. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### 6.2.1. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis au Réseau de Transport d'Electricité pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à 8 m. à la demande du Réseau de Transport d'Electricité.

### 6.2.2. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m. située de part et d'autre de la canalisation.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés de 3 à 30 m. de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

### 6.2.3 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### 6.2.4. Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

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

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à 3 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Des implantations différentes de celles définies précédemment peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20 mètres**.

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

*Article non réglementé.*

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

*Article non réglementé.*

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 - Bâtiments d'habitation** : La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de **9 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

**10.2 - Bâtiments d'exploitation** : Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

**11.1 - Généralités** : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Tout projet de construction devra présenter un volume, des couleurs, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**11.2 - Pour les bâtiments d'habitations** :

- **Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural, voisines.
- **Ouvertures et ouvrages en saillie** : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .
  - Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
  - Les souches de cheminées seront placées au plus près de l'axe du faîtage.
- **Matériaux apparents et couleurs** : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.  
 Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.  
 Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans les constructions anciennes présentes sur le territoire rural.
- **Toitures** : le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau s'intégrant bien. L'emploi de l'aspect tuile est interdit.

### 11.3 – Pour les bâtiments techniques agricoles :

- **Toiture** : Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs des constructions anciennes présentes sur le territoire rural.  
 Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec une dominante de teintes sombres ou neutres.
  - **Façades et pignons** : Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans le paysage. Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre.  
 Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

### 11.4. - **Bâtiments à caractère patrimonial** :

Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

Est considéré comme bâti présentant un valeur patrimoniale, le bâti repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le bâti présentant les caractéristiques d'une construction en pierre, en terre ou en briques pleines, ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine communal. A ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

**11.5 - Clôtures** : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales. Les clôtures réalisées en panneaux ou plaques préfabriqués sont interdites en limite sur voie ou espace public. Sur les autres limites, elles n'excéderont pas 0,50 m de hauteur et sont seront partiellement enterrées. La végétation nouvelle qui peut être prévue sera constituée de des haies vives composées d'essences bocagères.

**11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

**11.7 - Réhabilitation** : Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

**11.8. - Locaux et équipements techniques** : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

#### **11.9 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.

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

### **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

**13.2 – Haies, boisements, arbres isolés à préserver** : Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les actions de défrichage et d'arasement, concernant ces éléments, repérés par une trame spécifique au document graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Les linéaires ou surfaces arasées devront



faire l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

**13.3. - Obligation de planter :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou la construction de bâtiments techniques, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des haies vives composées d'essences bocagères.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et seront entourées d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

Les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

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

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

*Article non réglementé.*