

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre le caractère agricole de la zone, sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins.

Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **A** délimitant les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles,
- **An** délimitant les secteurs à vocation agricole dans lequel les constructions sont interdites en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- **Ah correspondant aux secteurs urbanisés identifiés en zone agricole, le secteur comprend le sous secteur Ah1 où sont autorisées les constructions neuves en dents creuses.**

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les modifications et suppressions de haies remarquables mentionnées au plan au titre de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7°.

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur la plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- Sont liés à 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.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2 :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol et notamment celles liées à une activité industrielle, à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat.
- toute construction ou installation liée aux déchets industriels, à leur traitement, à leur stockage ou à leur enfouissement.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute reconstruction, sauf après sinistre, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières ou de mines

En secteurs An

- les installations ainsi que l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental),

En secteur Ah

- toutes constructions et installations non autorisées en article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

Dans tous les secteurs :

- Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

De plus dans le secteur A uniquement :

- Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.
- Les activités de diversification (vente, activité éducative, gîtes ruraux, chambres d'hôte, camping à la ferme ...) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de

production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique sont autorisées dans les bâtiments existants ou par changement de destination de bâtiment en pierre. Un agrandissement sera autorisé dans la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

- Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront être autorisées dans le cadre de mise aux normes.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, ...) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
- Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.
- Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).
- Toutes constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et activités liées.

En secteurs Ah, sous réserve de ne pas créer de gêne aux exploitations agricoles :

- La rénovation des bâtiments d'habitation existants
- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement ;
- L'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 50 m² de surface de plancher maximum ;
- Les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.

En sous secteur Ah1 sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions neuves en dent creuse, sous réserve :
 - de disposer d'une façade en limite d'une voie ouverte à la circulation publique
 - d'être implantée dans une bande de construction principale de 50 mètres maximum de la limite de la voie ouverte à la circulation publique

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Hors agglomération toute création d'accès individuel est interdit sur la BD775

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité - téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être proposé pour accord au Service Public d'Assainissement collectif.

Dans les secteurs destinés à être desservis par un réseau d'assainissement sur site, toute construction ou installation aura l'obligation de s'y raccorder.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées de la manière suivante :
 - RD775 : 35 m avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25 m avec accès limités et groupés
 - Autres voies : 5 m
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés, sous condition de ne pas réduire la marge de recul :
 - l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes sous condition de ne pas réduire la marge de recul.
 - Les constructions agricoles réalisées dans le cadre d'une mise aux normes de l'exploitation agricole sous condition de ne pas réduire la marge de recul.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

En secteur Ah :

- Le nu des façades des constructions, annexes et dépendances doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - RD775 : 35 m pour les habitations et 20 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25 m pour les habitations et 15 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès limités et groupés
 - Autres voies : 5 m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes

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

- Les constructions principales, annexes accolées ou séparées peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou annexes séparées doivent être implantées à 3 mètres minimum de ces limites.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale est fixée comme suit :
 - 4 m à l'égout de toiture pour les constructions d'habitation autorisées,
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.

- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et en ce qui concerne les logements de fonction, respecter les caractéristiques de volume et de style du patrimoine traditionnel local. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Pour le bâti pierre :

- La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :
 - Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant. Cette typologie doit être décrite dans la notice du permis de construire,
 - La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
 - Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments (maximum 50 m²) pour des extensions en partie arrière,
 - Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière,
 - Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois,
 - Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti ou dans des matériaux différents en cas d'extension ou de volume de liaison en matériaux contemporains,
 - Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible,
 - Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Clôtures :

- les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m sauf si elles sont constituées de haies bocagères.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront imposées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.