

ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison des potentiels agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole et sa diversification lorsqu'elle est étroitement liée et demeure l'accessoire de l'exploitation agricole.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer. Tout travail sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

L'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole est proscrite dans un périmètre de 200 mètres autour des zones U et AU.

Elle comprend un sous- secteur de type **Ap** : il s'agit d'un secteur Agricole Particulier qui reconnaît l'entité paysagère remarquable que constitue la vallée du Couesnon, ainsi que la sensibilité visuelle de ses versants.

A l'intérieur de cette zone, les sièges et sites d'exploitation existants peuvent continuer d'évoluer. Le développement de l'activité agricole y est autorisé sous condition.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1.- Dispositions communes à l'ensemble des zones A, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

- Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

1.2- Dans les marges de reculement :

- Voir article 5 des Dispositions Générales

1.3- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

- Voir article 6 des Dispositions Générales

1.4- Dans les zone humides :

- Elles seront repérées au document graphique au titre du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1. A l'intérieur de ces zones : tous les modes d'occupation* et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides (*par mode d'occupation on entend les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol).

2- Pour les zones Ap sont interdits en complément du paragraphe 1.1, 1.2, 1.3 :

- La création de nouveaux sièges d'exploitation et de nouveaux sites de production isolés (détachés du siège).

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles :

2.1- Dans les marges de reculement :

- Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

- Voir article 6 des Dispositions Générales

2.3- Dispositions communes à l'ensemble des zones A et Ap (concerne uniquement les exploitations agricoles existantes)

- Les constructions, restaurations, extensions et les installations (bâtiments, silos, fosses à lisier, ...) nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.
- L'extension de site existant
- Le logement de fonction :
 - Sa création est subordonnée à l'installation préalable de l'exploitation agricole dont il dépend et pour laquelle la nécessité d'une présence permanente à côté est démontrée et motivée.
 - Son implantation devra se faire dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles
 - Un seul logement est autorisé par site d'exploitation.
 - S'il s'agit d'une construction neuve, l'emprise au sol du logement de fonction ne doit pas excéder **150 m²**
 - les extensions y compris les vérandas des logements de fonction ne devront pas dépasser une surface de 40m² d'emprise au sol.
- Toutefois, des locaux de gardiennage supplémentaire peuvent être admis lorsqu'il existe des rotations des gardes (par exemple dans le cadre d'un GAEC) et sous réserve de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol et à condition d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.
- Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographiques, présence d'une servitude ou autre contrainte, maîtrise foncière), les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU et Nh). Cette disposition ne s'applique pas pour les exploitations déjà existantes en périphérie du centre-bourg.
- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...)
 - dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.
 - elles doivent être créées par le biais d'un changement de destination à l'intérieur d'un bâtiment traditionnel existant de caractère. Le bâtiment d'origine doit être en bon état et non en ruine (posséder au moins ¾ des murs porteurs existants), avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre, présenter une surface au sol minimale de **50 m²**. Le minimum de surface au sol ne s'appliquent pas lorsque le bâtiment susceptible de changer de destination, est situé dans le corps de la construction principale, accolé ou en contiguïté, on considérera alors qu'il s'agit d'une extension de la construction auquel on y ajoute un changement de destination.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

2.4- Dispositions spécifiques aux zones A :

- Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosses à lisier,) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations concernées par les mises aux normes.
- Les installations agricoles ne sont admises que si elles se situent à au moins 200 m des limites des zones U, 1AUE et 2AUE du PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article l'article 682 du code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

3.2 -Voirie

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.
- Les constructions de bâtiments agricoles ont la possibilité de pourvoir à l'alimentation en eaux potable via un forage (si nécessaire, le forage peut être équipé de filtre rendant l'eau consommable).

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.
- Seront déduits des installations individuelles susvisées, les bâtiments et installations agricoles répondant à leur propre système d'assainissement conformément au règlement en vigueur pour ces derniers (stabulations...).

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigés par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons, ...).

4.3 - Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

- L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.
- Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

- 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 ...).

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1- Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 6m.

6.2- Rivières, ruisseaux, biefs, pièces d'eau...

- Les constructions devront respecter un retrait minimum de **15 m** par rapport aux berges du ruisseau.

6.3- Règles alternatives :

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- 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 ...).

6.4- 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 fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes –

- Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité Réseaux de France (ERDF) pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.
- Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63KV$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6. 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.

6.7. 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

7.1- Limites séparatives

- La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à **3 m**. Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

7.2- Implantations différentes

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions neuves visant à créer un logement de fonction sera limitée à **150 m²**.
- Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation et de leurs extensions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder :
 - **4,50 m maximum** dans le cadre d'un toit à double pan
 - **5.00 m maximum** mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse
 - **6.00 m maximum** de hauteur maximale dans les autres cas
- Il n'est pas fixé de hauteur particulière pour les bâtiments d'exploitation agricole

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Généralités

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- 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.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
- La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme
- aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 0,60m.
- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au XXème siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.

11.2- Façades : matériaux, enduits

11.2.1- Pour les zones A :

- Pour les constructions à usage d'habitation, sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.
- Un bardage bois pourra être apposé sur les bâtiments d'activité agricole. Le cas échéant, la façade pourra reposer sur un soubassement en enduit.

11.2.2- Pour les zones Ap :

- Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.
- Pour les constructions à usage d'habitation, sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

- Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.
- Lorsque les murs ne sont pas construits avec les mêmes matériaux, ils doivent dans l'ensemble au moins s'harmoniser avec la façade principale.
- Un bardage revêtant l'aspect bois devra être apposé sur les bâtiments d'activité agricole. Le cas échéant, l'ensemble du bâtiment pourra reposer sur un soubassement en enduit.
- Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou composée de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

11.3- Couvertures, toitures

11.3.1- Dispositions communes aux zones A et Ap (concerne uniquement les exploitations agricoles existantes)

- Les toitures des constructions dépendant de l'habitation devront être réalisées soit en ardoise, ou tout autre type de matériau en prenant l'apparence, soit en zinc.
- L'ensemble des toitures devra s'inscrire dans un volume en harmonie avec les constructions existantes.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'effet d'éléments rapportés.
- Les autres toitures devront s'inscrire dans un volume en harmonie avec les constructions existantes.
- Un éclairage zénithal pourra être autorisé de manière ponctuelle.

11.3.2- Conditions spécifiques pour les zones A :

- La couverture des bâtiments d'activité agricole devra être réalisée en fibrociment naturel ou en tôle laquée de couleur sombre.

11.3.3- Conditions spécifiques pour les zones Ap :

- La couverture des bâtiments d'activité agricole devra être réalisée en tôle laquée de couleur sombre.

11.4- Ouvertures, huisseries

Dispositions communes aux zones A et Ap (concerne uniquement les exploitations agricoles existantes)

- Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.
- Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur le tiers de la cellule de la toiture.

11.5- Les clôtures

Dispositions communes aux zones A et Ap (concerne uniquement les exploitations agricoles existantes)

- Les clôtures devront être en harmonie avec leur environnement. Les clôtures non végétales de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservés et entretenus.
- Les clôtures en limite séparative lorsqu'elles existent seront constituées d'un dispositif de claire-voie (grille, grillage, ...), à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton (sauf imitation bois ou pierre). Toutefois, les clôtures pleines en bois sont autorisées.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux. Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES

- Tout projet devra développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs accès doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ces mesures paysagères consisteront notamment à planter de préférence des essences locales afin de relier « naturellement » la construction à son site d'accueil.
- Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.
- Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de règle de densité