

# ***CHAPITRE I : ZONE A***

## ZONE A

La zone A comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'activité agricole.

La zone A comprend différents secteurs qui comportent des règles spécifiques :

- \* **A** : secteur réservé à l'activité agricole où la construction de **bâtiments agricoles** est possible ;
- \* **Ai** : secteur **inconstructible** réservé à l'activité agricole.

Le patrimoine communal répertorié est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

Certains secteurs de la zone A se trouvent dans le périmètre de protection de l'Eglise ou du château de Monbuan et font, par conséquent, partis du secteur des Bâtiments de France.

En zone A, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment recensé en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

*Cette zone comporte des secteurs de protection relatifs au recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine : cours d'eau à maintenir, plans d'eau (étangs, mares ...) et zones humides d'intérêt local. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique.*

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

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

1. Les bâtiments annexes sur terrain nu.
2. L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
3. Les groupes d'habitation.
4. Les campings autres que le camping à la ferme.
5. Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

## **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUVIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des dispositions générales.

### **Dans les secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE Vilaine et identifié au plan de zonage par une trame spécifique :**

- 1- Les installations et équipements techniques d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- 2- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

### **Sur les secteurs A et Ai :**

- 1- 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.
- 2- 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 ainsi que ceux liées à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

### **Sur le secteur A :**

- 1- Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse 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 sauf contrainte technique justifiée et avérée liée à la maîtrise du foncier ou à la finalité du bâtiment (extension, mise aux normes...).

Sauf impossibilité technique justifiée et avérée (configuration de la parcelle, aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques), les extensions des bâtiments ressortant d'une exploitation agricole doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale 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)

- 2- 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.

- 3- Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.
- 4- L'édification d'un logement de fonction est autorisée s'il n'existe pas déjà un logement ressortant de l'exploitation agricole.

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé :

- à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
- à une distance inférieure ou égale à 100 m des bâtiments de l'exploitation.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Construction d'un logement de fonction neuf :

L'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup>.

Extensions du logement de fonction :

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant des autres sièges d'exploitation (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les extensions ne pourront être supérieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle + 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>.

Changement de destination :

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement de fonction doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis.

S'il existe déjà un logement de fonction, il pourra être autorisé une loge de service 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. Cette loge de service doit être justifiée par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance. Elle devra être attenante à un bâtiment de l'exploitation.

- 5- 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 ressortant des autres sièges d'exploitation (exception faite des gîtes et des logements de fonction).  
Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ou en bois et torchis.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **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 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.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

##### **Construction et installations destinées à recevoir du public :**

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.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à

la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**Autres constructions et installations :**

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

**2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

**3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides 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.**

**Sur le secteur A :**

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 et 7 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.

**Sur le secteur Ai :**

Sans objet.

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

### **Sur le secteur Ai :**

Sans objet.

### **Sur le secteur A :**

#### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m de la limite du domaine public ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

#### **Voies piétonnes et chemins d'exploitation**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m par rapport au domaine public ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

#### **Autres emprises publiques (parcs...)**

Sans objet

#### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles 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 en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessitées par la mise aux normes de l'exploitation (dans le cas où ces constructions et installations ne peuvent être implantées en accord avec le principe édicté au 1<sup>er</sup> alinéa pour des raisons techniques ou administratives liées à l'ouvrage à réaliser, à la topographie ou à la maîtrise foncière).

### **Sur les secteurs A et Ai :**

#### **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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France 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.

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

### **Sur le secteur Ai :**

Sans objet.

### **Sur le secteur A :**

#### **1- Par rapport aux limites séparatives :**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, 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 mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5m.

#### **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.

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

### **Sur le secteur Ai :**

Sans objet.

### **Sur le secteur A :**

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

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Sur le secteur Ai :**

Sans objet.

### **Sur le secteur A :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à l'égout du toit est de 5,50 m à l'égout de toit et 9,00 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments à usage de l'exploitation agricole est de 15 m au faîtage (pour les hangars et bâtiments agricoles) et de 25 m pour les silos.



## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

### **Sur le secteur Ai :**

Sans objet.

### **Sur le secteur A :**

#### **► BATIMENTS A USAGE AGRICOLE**

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couvertures devront être exécutées en teinte sombre. Les plaques translucides sont autorisées ponctuellement.

La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni de couleur vive.

#### **► BATIMENTS A USAGE D'HABITATIONS**

##### **► Constructions et extensions**

##### **Aspect**

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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

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.

En cas de construction sur sous-sol semi-enterrée, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 50 cm.

##### **Façades**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive.

Les murs en maçonnerie de brique de parement ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés.

Les matériaux destinés à être recouverts (aggloméré, brique ...) ne devront pas rester apparents.

##### **Toitures**

Pour toutes constructions, les couvertures devront être exécutées en ardoise ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise bleue.

Les toitures des volumes principaux comporteront deux versants de pentes égales comprises entre 35° et 55°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures des volumes secondaires et des bâtiments annexes.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.

### **Vérandas**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

### **Implantation des extensions**

Toute extension devra être en harmonie avec les implantations voisines.

### **Clôtures**

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront constituées de végétaux variés s'intégrant au cadre végétal environnant, pouvant être agrémentés d'un grillage vert d'une hauteur maximum d'1.20 m.

### **► Restaurations de bâtiments anciens**

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien 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 du bourg (gabarit, percements, aspect, ...).

Les souches existantes devront être conservées.

### **Extensions**

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

L'implantation à l'alignement pourra être imposée afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **Baies et détails architecturaux**

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur.

### **► Les locaux et équipements techniques**

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt

des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent.

Les cuves seront soit enterrées, soit dans le bâtiment, soit entourées de claustras.

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

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**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichage des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

## **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.

