

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme)

Agriculture strictement protégée. La zone A comprend les parties de la zone agricole qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend les parties de la zone agricole où l'activité agricole se développe prioritairement. Elle peut accueillir les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

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

Toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou bien, toute nouvelle construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

Les installations et travaux divers non autorisés à l'article A 2.

Les parcs d'attraction,

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,

L'aménagement de terrains de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.

L'aménagement de terrains de caravanes, sauf le caravanage à la ferme.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis, sous réserve qu'ils ne puissent constituer de préjudice au développement des activités agricoles :

1. Dans les marges de reculement

Les constructions et installations situées dans les marges de recul de la R.D. n° 177, dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales.

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation

Voir article 7 des Dispositions Générales.

3. Sur l'ensemble de la zone

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes (dispositions cumulatives) :
 - o qu'il n'existe pas déjà un logement permettant d'exercer la surveillance permanente et rapprochée du site d'exploitation car dans ce cas, seul un local de gardiennage de 30m² maximum attenant au bâtiment d'exploitation sera autorisé
 - o que l'emprise au sol de la construction nouvelle ne soit pas supérieure à 130m²
 - o et que l'implantation de la construction se fasse à une distance maximale n'excédant pas 100 m d'un des bâtiments d'une exploitation agricole.

- 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.

- Les constructions agricoles nouvelles (bâtiments d'élevage, silos, fosse à lisier, installations de traitement des effluents ...) et leurs extensions 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 et à plus de 150 m des limites des zones U, AU.

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de locaux occupés par des tiers, les éventuelles extensions de ce bâti et les installations de mise aux normes devront être conçues de manière à ne pas réduire les inter-distances avec les locaux occupés par des tiers sous réserves d'éventuelles contraintes techniques.

- Le changement de destination des constructions liées à l'exploitation agricole dès lors que ce changement de destination est réalisé :
 - o pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations, au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance, dans la limite d'un logement par foyer ou dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code Rural (gîte, ferme-auberge) ;
 - o à une distance minimale de 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation ;
 - o pour des bâtiments ayant une structure traditionnelle en bon état (pierre ou terre). Dans ce cas, 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 activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 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 100m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction dudit siège) des autres sièges d'exploitation.

- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Les extensions d'emprise au sol (E.A.S.) sont autorisées dans ces limites pour les constructions d'habitation des exploitants agricoles (si EAS ou SHON minimale) :

- 80 % d'E.A.S. si E.A.S. \leq 50 m²
- 60 % d'E.A.S. si 50 m² < E.A.S. \leq 80 m² mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de 90m² après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)
- 50 % d'E.A.S. si 80 m² < E.A.S. \leq 120 m² mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de 128m² après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)
- 30 % d'E.A.S. si E.A.S. > 120 m² mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de 180 m² après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone, à l'aménagement de la zone, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales de la zone, à l'aménagement de voies routières.

Les travaux nécessaires à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON-RENNES (RD 177).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...),

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions, installations et équipements nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile ou à l'exploitation du vent (éolienne), dès lors que toute disposition est prévue pour améliorer leur insertion dans le paysage.

S'ils sont nécessaires à l'activité agricole, les abris de jardins, bâtiments annexes, abris pour animaux.

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 aux règlements en vigueur pour les bâtiments et mise en conformité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'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 de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout accès direct sur la Route Départementale n° 17 7 est interdit, hormis les accès aménagés avec l'accord du Conseil Général.

Aucun autre accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de route à grande circulation, en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

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.

Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

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 la protection civile et une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles comporteront une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte qu'un véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ÉLECTRICITÉ,...)

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur et raccordée au réseau public d'adduction d'eau ou par un forage suivant la réglementation en vigueur.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, l'alimentation en eau potable qui serait nécessaire à une construction liée à l'exploitation agricole pourra être assurée par forage. Dans ce cas, toutes les mesures utiles et nécessaires pour obtenir une qualité suffisante de l'eau afin de la rendre potable (filtre,...) seront mises en œuvre.

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.

2. Assainissement :

2.1. - Faux usées :

Sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, 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 du Maire. 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.

Toutefois, l'édification de bâtiments ou installations agricoles répondant à d'autres critères d'évacuation des eaux et matières usées (fosses, plate-formes,...) sera quant à elle soumise à des normes et procédures sanitaires spécifiques (D.A.S.S., D.S.V.,...).

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2. - Eaux pluviales :

Les aménagements à réaliser ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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.

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, fossés, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers : **(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

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

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

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME 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 oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains 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 à des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions se feront à 5 m. minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé et à l'exception des constructions et installations dont la liste figure à l'article IV des Dispositions Générales. Les voies concernées sont la R.D. n°177.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque les bâtiments voisins ne respectent pas ce recul.

2. Voies piétonnes

Non réglementé.

3. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1 991 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 de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique - Lignes existantes :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent 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, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles ; l'extension ne devra pas réduire les marges de recul.

Il n'est pas fixé de règles particulières en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au minimum égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

Bâtiments annexes nécessaires à l'activité agricole :

Des constructions d'une emprise au sol inférieure à 80 m² peuvent être édifiées le long des limites latérales des parcelles et le long de la limite de fond de terrain. Si le bâtiment n'est pas implanté dans les conditions précitées, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3m.

Toutefois, lorsqu'un fossé existant, une haie existante de haute tige, ou un arbre ancien existant rend impossible de construire sur la limite, la distance minimale au point le plus proche de la limite séparative sera ramenée à 1m50.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte aux paysages naturels ou urbains.

La hauteur des constructions d'habitation nouvelles autorisées dans cette zone ne doit pas excéder 7m à l'acrotère, et 9 m de hauteur maximale au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

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

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1. Règles générales sur l'aspect des constructions et extensions futures à usage de logement de fonction :

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, notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

Ainsi, la volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des bâtiments d'habitation et agricoles traditionnels (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes en ardoise).

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant (les essences seront choisies dans la liste jointe à l'étude paysagère).

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité en harmonie avec les tons en usage dans la construction traditionnelle des hameaux environnants.

Les citernes (fuel, gaz) seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

Les enduits extérieurs seront de teinte neutre, s'harmonisant avec les constructions environnantes en évitant les couleurs vives.

2. Toitures :

A l'exception des toitures terrasses, et des mono-pentes, la pente des toitures des volumes principaux des habitations sera comprise entre 30° et 50° ou identiques à celles de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect équivalent (couleur, dimensions ...), excepté pour les vérandas.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse non vitrés qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

La couleur de la toiture non-vitrée devra se rapprocher de la couleur de l'ardoise.

Les toitures des bâtiments annexes à l'habitation de moins de 9m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente ; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes par l'aspect.

3. Clôtures :

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.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

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

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A 2) ne doit être accompagnée ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

-O-O-