
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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 la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone « A » comprend un sous secteur dénommé **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toutes constructions et installations y sont interdites.

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

1.1 Il est interdit en zone A

Toute habitation, toute installation, bâtiment non liés et non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."
- ceux visés à l'article A2 en lien avec l'activité agricole

1.2 Il est interdit en secteur Aa

Les nouvelles constructions et nouvelles installations y compris celles liées à l'activité agricole

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines²

L'implantation d'éoliennes

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

Les champs et centrales photovoltaïques au sol.

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :

- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."
- ceux visés à l'article A2 en lien avec l'activité agricole

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Le développement de nouvelles installations agricoles et de nouveaux bâtiments agricoles est admis sous réserve de leur intégration dans le site environnant, dans le paysage environnant et sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement.

2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles :

2.1.1 Création d'un nouveau siège agricole

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU 2 AU du PLU.

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m des limites des zones Ar, Ah.

2.1.2 Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments agricole

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti (logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité) occupé par des tiers en zone U, 1 AU 2 AU du PLU

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti ((logement ou local à usage d'hébergement) occupé par des tiers en zone Ar, Ah.

2.1.3 Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants seront conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU). sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...).

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants doivent être conçus de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec le bâti (logement ou local à usage d'hébergement) occupé par des tiers en zone Ar et Ah, sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...).

2.1.4 Création de logements de fonction

La création d'un logement de fonction est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement de fonction est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la taille et de la nature des exploitations, celui-ci devra être réalisé après la réalisation des bâtiments et installations agricoles liés à l'exploitation.

- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.

Il sera également admis un local de gardiennage attenant à un bâtiment d'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 40 m², celui-ci devra être nécessaire au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.

- le logement de fonction sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments agricoles et des installations agricoles de l'exploitation sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, maîtrise foncière...), la nature de l'activité agricole et son importance en justifie l'utilité.

- en cas de construction d'un logement de fonction neuf, ce logement de fonction sera situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricole, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles.

- en cas de logement de fonction issu d'un changement de destination d'un bâtiment existant en pierre et ou en terre et présentant un intérêt architectural, ce logement de fonction doit être situé à une distance supérieure à 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d'exploitation agricoles, exception faite des gîtes et des logements de fonction de ces autres sièges agricoles.

- L'emprise au sol maximale du logement de fonction est limitée à 120 m².

2.1.5 Diversification de l'activité agricole

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, ...) sont autorisées à condition d'être situées à plus de 100 m des constructions et installations agricoles voisines.

Les activités de diversification seront réalisées :

- soit dans une construction existante faisant l'objet éventuellement d'une extension ou d'un changement de destination

- - soit dans une nouvelle construction (hors activité d'hébergement) située au maximum dans un périmètre de 100 m de l'exploitation.

Les activités d'hébergement liées à la diversification agricole (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement en cas de diversification agricole.

2.2 Autres constructions autorisées en zone A

Les éoliennes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques réalisés sur un bâtiment agricole.

Les bâtiments annexes au logement de fonction à condition d'être implantées à 20 m maximum du logement de fonction.

Les bâtiments annexes ne pourront pas être soumis à un changement de destination.

Les piscines individuelles privées à condition d'être implantées à 20 m maximum du logement de fonction.

Les affouillements et exhaussement de sol visées au Code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, et réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

2.3 En secteur Aa, il est autorisé

La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement dans les limites des articles A 9 et 10.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble de constructions 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.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude 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 susceptible de requérir une alimentation en eau potable et liée à l'habitat doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Un bâtiment agricole nouveau, une installation agricole nouvelle peut être alimenté le cas échéant par un forage ou un puits conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (Exception faite des bâtiments et installations agricoles desservies par des fosses, plates formes...).

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

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 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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

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 et 7 du présent règlement.

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

6.1.1 Implantations par rapport aux routes départementales

Les extensions des bâtiments et installations agricoles situés dans une marge de recul sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de gêne à la sécurité et à la visibilité.

a) Par rapport à la RD 177

Les constructions à usage d'habitat s'implanteront en retrait de 100 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions non liées à l'habitat s'implanteront en retrait de 50 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

b) Par rapport aux RD 255 et 65

Les constructions s'implanteront en retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

6.1.2 Pour les autres voies :

Les implantations des nouvelles constructions s'effectueront en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de la voie, emprise publique.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions contigües construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

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 DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 40 m².

L'emprise au sol des bâtiments annexes liés au logement de fonction est limitée à 80 m².

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m².

En zone Aa, l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 40 m².

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des logements de fonction est de RDC + 1 + combles.

La hauteur des bâtiments et installations agricoles, est limitée à 15 m au point le plus haut et à 25 m pour les silos.

La hauteur maximale des bâtiments annexes au logement de fonction est de 4,5 m au point le plus haut.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

En zone Aa, la hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 3.5 m au faîtage.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

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.

Toute nouvelle construction agricole, tout nouveau bâtiment agricole devra tenir compte du site environnant.

11.2 Bâtiments techniques agricoles :

Ils seront également de formes et de volume simples.

Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

- 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 traditionnelles et environnantes.

- Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte neutre.

Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

11.3 Extension de bâtiments existants et bâtiments annexes

Les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées des talus existants, haies végétales d'essences locales, et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir

Toute réalisation de clôtures en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.

11.5 La végétation

Une végétation nouvelle (moyenne et haute tige) sera prévue au projet, elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les projets de construction devront tenir compte du site général et notamment des plantations existantes et veiller à limiter leur destruction.

11.6 Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

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 ET PLANTATIONS

13.1 Protection des boisements et des haies

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 et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

13.2 Plantations

Les projets de constructions liés à l'activité agricole devront comprendre la plantation de végétaux afin de permettre une bonne intégration dans le site environnant notamment en l'absence de végétation sur le site.

ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.