

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
ZONES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE A

Il s'agit de zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte trois sous-secteurs :

- **Aa**, où sont interdites toutes constructions ou installations agricoles.
- **Ac**, périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable.
- **Ae**, correspondant au Lycée Pommerit.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités agricoles, notamment :

- Tous travaux pouvant porter atteinte aux habitats communautaires, aux espèces et aux habitats d'espèces du site Natura 2000 de l'estuaire du Jaudy.
- Le stationnement isolé des caravanes hors du terrain de résidence du propriétaire durant plus de 3 mois et les aménagements susceptibles de pérenniser cette implantation : dalle béton, sanitaires, clôtures grillagées, annexes...
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
- Les dépôts de ferrailles et carcasses.

En secteur Aa, sont interdites les constructions et installations agricoles.

En secteur Ac (périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Launay), sont interdites les occupations et utilisations du sol interdites par l'arrêté préfectoral du 22 août 1990.

En secteur Ae, sont interdites toute occupation et utilisation du sol autres que celles liées à l'activité d'enseignement et aux équipements nécessaires à l'accueil et à l'hébergement (classes, hébergement, équipements sportifs, annexes, bâtiments agricoles, internat, réfectoire, salle de loisirs, logements de fonction ou de gardiennage, etc.).

Article A2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'habitation de l'agriculteur, dans la mesure où elle répond à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée du site de l'exploitation et sous réserve de ne pas favoriser la dispersion de l'urbanisation, ainsi que son extension et annexes.

- Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales, sylvicoles, aquacoles...
- Les installations agricoles génératrices de nuisances, à conditions qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législations sur les installations classées et règlement sanitaire départemental).
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiment existant (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), ainsi que leur extension, et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe.
- Certaines installations de loisirs et de vacances, tels que terrains de sports, gîtes ruraux, camping à la ferme, aires naturelles de camping, centre équestre, sous réserve des équipements nécessaires et d'une parfaite intégration au site et dans la mesure où elles constituent un revenu agricole annexe.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole, sous réserve de la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, installations et constructions nécessitées par l'exploitation des captages d'eau potable, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.
- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination des bâtiments traditionnels existants identifiés par des étoiles au zonage, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, et dans la mesure où l'activité agricole localisée à moins de 100m a cessé et sous réserve des dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole (respect des distances réglementaires par rapport aux bâtiments d'exploitation).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de

leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

Article A4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute habitation doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les eaux usées des habitations devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Lorsque la construction est située entre 0 et 5 m, il pourra être autorisé des travaux d'extension ou de rénovation dans un recul égal ou supérieur à celui de la construction existante, sous réserve de compatibilité avec le milieu environnant (gène pour la circulation...).

REGLES PARTICULIERES :

Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, etc.) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales dont la largeur est de :

- 15 m pour les RD 6 (du carrefour avec la RD8 vers le Sud), 2-6, 33, 65 et 72,
- 35 m (habitations) et 25 m (autres constructions) pour les RD 6 (du carrefour avec la RD8 vers le Nord) et RD8 (du carrefour avec la RD6 vers le Sud) sur lesquelles les accès doivent être limités.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité,

un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, etc.) pour des motifs de sécurité ou de bon fonctionnement de l'ouvrage,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de construction existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Article A7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 m.

Article A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des ouvrages techniques, des constructions à usage agricole ou des constructions autorisées dans le secteur Ae n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction) ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	Sablière	Acrotère et autres toitures	Faîtage
Hauteur maximale des constructions	6 m	7 m.	9 m.
Hauteur maximale des annexes détachées	2,50 m	3,20 m.	5,00 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

Article A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site urbain dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes à caractère traditionnel devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit.
6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
9. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, écran végétal...).

Clôtures :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine publique et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines. Ces hauteurs ne concernent pas les éléments végétaux.

Dans le secteur agricole où le végétal est prédominant, les clôtures sur voie seront constituées soit par :

- une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert. Le grillage sera dans la mesure du possible positionné en retrait de la limite sur domaine public afin d'être masqué par les plantations.
- un talus d'une hauteur maximale de 1,20 m, plantés d'essences végétales variées.
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lisses horizontales ou verticales, espacées au minimum de 2 cm.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert.

L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire maximum de 10 m par limite séparative.

Panneaux solaires et photovoltaïques :

Pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, on se référera à l'annexe 3 du présent règlement.

Règles particulières pour la rénovation de bâtiments traditionnels :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les décors de façade (corniches moulurées, etc.) ou de toiture seront maintenus et restaurés.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse : enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge », ou de toute autre texture accrochant, sont à proscrire.
- Les enduits non respirants (de type enduit ciment) sont interdits.
- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées. La création de chiens-assis est interdite.
- Les châssis de toit seront posés encastrés dans la toiture.
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur > Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.

Règles particulières pour la construction de bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc..., devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite.
- l'implantation à proximité de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique ou difficulté fonctionnelle avérée.

- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel.
- afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans végétaux ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences bocagères devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.
- l'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleur trop vive est interdite.

Article A12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, murs en pierres, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

La plantation de haies monoespèces est interdite.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

Les espaces de circulation et de stationnement privés assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.

Haies, talus et boisements repérés :

En application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection seront maintenus. Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.