

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone A (agricole) correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, 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 » comprend les secteurs :

- Aa, qui est un secteur agricole « classique », où sont admis les constructions à usage agricole et les logements de fonction des exploitants.
- Ap, correspondant aux parties du territoire affectées aux activités agricoles, où les règles de protection de la nappe phréatique doivent être appliquées. Un sous-secteur Api identifie les espaces repérés par l'Atlas des Zones Inondables du Brivet : il est inconstructible.
- Ab, secteur de transition aux abords du bourg (au sens de la Charte Agricole), à vocation agricole, mais où aucune construction nouvelle n'est autorisée (même agricole, à l'exception des mises aux normes) pour des raisons de proximité avec l'habitat.
- An, correspondant aux secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux ou paysagers : ils sont à ce titre inconstructible (y compris pour l'agriculture). Un sous-secteur Ani identifie les espaces repérés par l'Atlas des Zones Inondables du Brivet : il est inconstructible (comme le reste du secteur An).
- Ah1 et Ah2, correspondant aux hameaux et écarts présents dans l'espace agricole, mais sans vocation agricole. Le principe majeur qui s'applique est celui de constructibilité limitée. La réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés, sous réserve de ne pas générer de gênes pour l'activité agricole. En outre, la construction de nouveaux logements est autorisée dans les « dents creuses » en secteur Ah1, mais elle est interdite en secteur Ah2.

REGLEMENT DE ZONE

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

En outre, en secteurs Ani et Api

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, en zone A (tous secteurs)

Les secteurs de zone humide inventoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques sont protégés. Toute construction nouvelle est interdite. De plus, les exhaussements, affouillements et remblaiements sont interdits, excepté dans les cas expressément prévus à l'article A 2.

Les chemins piétonniers identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 6° alinéa du Code de l'Urbanisme : leur continuité doit être préservée. La rupture de continuité ne peut intervenir que pour des raisons d'intérêt public, un itinéraire de substitution devant être mis en place afin de rétablir la continuité.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sans conditions :

En zone A (tous secteurs)

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

En zone A (tous secteurs)

2. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.
3. Dans les secteurs zones humides inventoriés au titre du SAGE, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
 - Sont liés à la sécurité des personnes ;
 - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
 - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

En secteur Aa

Et en secteur Ap sous réserve de respecter les règles de protection de la nappe phréatique,

4. Les constructions et installations à usage agricole.
5. Les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction de l'exploitant agricole dont l'activité propre à l'exploitation nécessite sa présence permanente pour le fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que ces constructions soient implantées soit à une distance maximale de 50 m mesurés depuis un autre bâtiment d'exploitation agricole, soit en limite d'un ensemble bâti constitué.
En outre, 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.
6. Dans les secteurs identifiés au titre du R*123-11 du Code de l'Urbanisme, les activités de carrière sont autorisées.

En secteur Ab

7. Les constructions et installations à usage agricole, à condition d'être liées à la mise aux normes de l'exploitation sans augmentation de cheptel.

En secteurs Aa et Ab

Et en secteur Ap sous réserve de respecter les règles de protection de la nappe phréatique,

8. Les activités d'accueil touristique (hébergement, camping, restauration, commerce de produits de la ferme...), à condition :
 - De constituer une activité accessoire d'une exploitation agricole en activité,
 - D'être localisées sur le siège principal de l'exploitation agricole,
 - De ne pas générer de nouvelle construction : à ce titre, le changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et n'étant plus nécessaires à l'activité productive est possible
9. Les extensions, le changement de destination de l'existant et les annexes à condition d'être liés aux constructions et activités autorisées dans la zone.

En secteurs Aa, Ab, An et Ani

Et en secteurs Ap et Api sous réserve de respecter les règles de protection de la nappe phréatique,

10. Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles et aux opérations d'intérêt général autorisées dans la zone.

En secteurs Ah1 et Ah2

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

11. Les exhaussements et affouillements à condition d'être nécessaires à l'entretien ou d'être liés et nécessaires aux activités et occupations autorisées

12. La réhabilitation de construction à condition d'avoir pour objet l'amélioration ou la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité en vigueur, et sans création de logements.

13. Les constructions d'annexes à condition d'être liées aux constructions et occupations autorisées.

En secteur Ah1

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

14. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'artisanat, de tourisme ou d'hébergement à condition que le projet conserve le gabarit d'ensemble, avec ou sans création de logements et à condition :

- Pour les constructions existantes supérieures ou égales à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol ;
- Pour les constructions existantes inférieures à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50 m² maximum d'emprise au sol.

15. Le changement d'affectation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU à condition :

- Que les périmètres agricoles de réciprocité soient respectés,
- Que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- Que l'affectation nouvelle devienne de l'habitation, de l'hébergement, de l'activité de loisirs, culturelle ou sportive, de l'activité d'artisanat d'art (production ou vente), de restauration,
- Que l'emprise au sol de la construction avant changement d'affectation ne soit pas inférieure à 40 m²,
- Que la création de surface de plancher s'inscrive dans le volume existant,
- Que l'accès existant depuis la route départementale présente des distances de visibilité satisfaisantes, dans le cas où le bâtiment est implanté hors agglomération et dans la marge de recul d'une route départementale.

16. La construction neuve ou la reconstruction de ruines ou de constructions ayant fait l'objet d'un accord de permis de démolir à condition :

- D'assurer une bonne insertion dans le site,
- De respecter le gabarit et la volumétrie globale de l'ensemble du bâti dans lequel il s'insère,
- De respecter le bâti traditionnel par la trame des ouvertures, la volumétrie, les matériaux sans pour cela interdire la modernité.

17. Le permis de démolir afin d'avoir pour objectif la disparition d'une ruine ou d'une construction délabrée ou présentant un danger pour la salubrité ou la sécurité.

18. La restauration avec ou sans création de logement, à condition qu'il reste l'essentiel des murs porteurs et si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment.

En secteur Ah2

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

19. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes pour un usage d'habitation, d'artisanat, de tourisme à condition que le projet conserve le gabarit d'ensemble et à condition de ne pas créer de logements supplémentaires et à condition :

- Pour les constructions existantes supérieures ou égales à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol ;
- Pour les constructions existantes inférieures à 75 m² d'emprise au sol, que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 50 m² maximum d'emprise au sol.

20. Le changement d'affectation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU à condition :

- Que les périmètres agricoles de réciprocité soient respectés,
- Que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- Que l'affectation nouvelle soit une extension de l'habitation ou devienne de l'activité de loisirs, culturelle ou sportive, de l'activité d'artisanat d'art (production ou vente), de restauration mais ne crée pas de logement,
- Que l'emprise au sol de la construction avant changement d'affectation ne soit pas inférieure à 40 m²,
- Que la création de surface de plancher s'inscrive dans le volume existant,
- Que l'accès existant depuis la route départementale présente des distances de visibilité satisfaisantes, dans le cas où le bâtiment est implanté hors agglomération et dans la marge de recul d'une route départementale.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée, notamment pour des projets prenant accès sur le réseau routier départemental, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

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 sera la moindre.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter la pollution des eaux distribuées par le réseau public ou par tout autre réseau d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur peut être admis à condition d'être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit lors du raccordement au réseau collectif.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux divers

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale.

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Pour les éoliennes, cette règle s'applique au nu du mât.

6.2. Eoliennes

Uniquement par rapport au domaine routier départemental : la distance entre la limite du domaine routier départementale et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine routier départemental ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les équipements techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter une distance de sécurité de 7 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée du domaine routier départemental.

6.3. Serres

Les serres agricoles devront respecter un recul de 7 mètres minimum par rapport au bord de la chaussée de toute route départementale.

6.4. Autres constructions et installations

Hors agglomération, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de toute départementale. Cette règle ne s'applique pas au changement de destination ni aux extensions de l'habitat. Dans ce dernier cas, les extensions ne doivent pas avoir pour effet de réduire la marge de recul existante.

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des autres voies dans les conditions minimales suivantes : 10 m. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente : dans ce cas, la nouvelle construction, si elle est contigüe, sera édifiée dans le même alignement.

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'alignement, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives. Pour les éoliennes, cette règle s'applique au nu du mât.

Pour des motifs techniques, les éoliennes pourront être implantées à cheval sur plusieurs parcelles.

7.2. Autres constructions et installations

Les constructions et installations peuvent être édifiées soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives.

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 3 mètres.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe : dans ce cas, l'annexe sera implantée soit à l'appui, soit en retrait d'1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En zone A, tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

10.2. Autres constructions et installations

En zone A, tous secteurs sauf Ah1 et Ah2

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée :

- Pour les toitures en pente : 7 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum (2 niveaux + combles) ;
- Pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum (2 niveaux + attique).

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

En secteurs Ah1 et Ah2

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée :

- Pour les toitures en pente : 7 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum (2 niveaux + combles) ;
- Pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum (2 niveaux + attique).

Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres à l'égout ou à l'adossement.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, MESURES DE PROTECTIONS SPECIFIQUES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.3. Toitures

11.3.1. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.3.2. Autres constructions et installations

Les toitures peuvent être à pentes ou en toiture terrasse, sur tout ou partie de la construction. Pour les constructions à usage d'habitation présentant un volume principal avec toiture à pentes, la toiture :

- Doit avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45°
- Doit être réalisée en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

11.4. Clôtures des habitations

En zone A, tous secteurs

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En zone A, tous secteurs sauf secteurs Ah1 et Ah2

La hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,20 m. L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2,00m.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur les deux faces.

Les clôtures en limite de zones naturelles sont constituées de haies et/ou de grillage.

En secteurs Ah1 et Ah2

En façade et sur la marge de recul, la hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,20 m.

La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 2,00 m.

En limite des zones naturelles, les clôtures doivent être constituées de haies doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures végétales seront constituées de trois essences végétales minimum.

Les matériaux bruts destinés à être enduits ou peints doivent être enduits ou peints sur les deux faces.

11.5. Annexes

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions existantes 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, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.