

# CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

## CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole.

La zone A comprend un secteur A/, correspondant aux zones agricoles proches du littoral où sont admis les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées et nécessaires à l'activité agricole.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs : Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2 et notamment :

### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, dans tous les secteurs, sous réserve de ne pas porter préjudice au développement de l'activité agricole et de prendre en compte les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères, les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **2.1 - Constructions, sauf dans le secteur A/ :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole (*diversification liée au tourisme rural ou vente de produits issus de l'exploitation*), et implantées à proximité du siège d'exploitation, sauf impossibilité technique ou foncière justifiée ;
- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles sont implantées dans le voisinage proche du siège d'exploitation ;

#### **2.2 - Réhabilitation, extension, changement de destination, y compris dans le secteur A/ :**

**2.2.1.** La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, sous réserve de préserver le caractère architectural originel et d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement et :

- que l'essentiel des murs porteurs existe ;
- que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50 m<sup>2</sup> ;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume et les emprises initiales du bâtiment existant La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB ;

**2.2.2.** Sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement, la restauration et l'aménagement des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat ; les extensions, surélévations de constructions, ou constructions de bâtiments annexes respecteront la volumétrie et les gabarits de la construction existante ;

**2.2.3.** Sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou son prolongement, la restauration et l'aménagement des bâtiments dont le volume comprend à la fois une habitation et d'anciens locaux agricoles ou autres, y compris par changement de destination des parties non déjà affectées à l'habitation, et qu'ils soit réalisés dans les volumes des bâtiments existants.

La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB ;

**2.2.4.** La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...

#### **2.3 - Activité touristique et de diversification sauf dans le secteur A/ :**

**2.3.1.** Les activités d'accueil touristique et de diversification, dès lors qu'elles sont l'accessoire de l'activité agricole principale, telles que les aires naturelles de camping à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de

vente directe de produits issus de l'activité, les activités de transformation de produits issus de l'activité, ... dans le respect des principes de la loi "littoral".

**2.4 - Installations classées sauf dans le secteur A1 :** Les installations classées liées à l'activité agricole ;

**2.5 - Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :**

**2.5.1.** Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

**2.5.2.** Les affouillements et exhaussements du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

**2.5.3.** Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

## **SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**3.1 - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2 - Desserte en voirie :**

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.3 - Voirie :**

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 - Alimentation en eau potable :** Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

**4.2 - Assainissement :**

**4.2.1 - eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si elle est munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur.

**4.2.2. - eaux pluviales :**

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

- Si le réseau 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, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

**4.3 - Autres réseaux :**

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

## **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

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

**6.1** - Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées à :

- **75 m de l'axe de la Voie de Liaison Ouest ;**
- **25 m des routes départementales ;**
- **10 m minimum de l'alignement des autres voies.**

**6.2** - Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

**7.1** - Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **4 m**.

7.1.1 - Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité (de qualité écologique : *protection de la faune et de la flore*; de qualité fonctionnelle : *effet brise-vent ; limitation de l'érosion et du lessivage des sols, etc.* et de qualité paysagère : *préservation du bocage ; limite naturelle de secteurs urbanisés ; intégration paysagère ...*) ;

7.1.2 - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

**7.2** - Les bâtiments d'élevage nouveaux, les stockages de fumier, de lisier et les silos devront respecter les règles d'éloignement prévues par l'article L.111-3 du code rural et les règles sanitaires en vigueur.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

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

**10.1 - Bâtiments d'habitations** : La **hauteur du rez-de-chaussée** ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.

- La hauteur en tout point d'un bâtiment, au niveau de **l'égout du toit**, ne devra pas excéder de **6 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (*hors volumes secondaires et annexes*), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

**10.2 - Bâtiments techniques agricoles** : Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

**10.3** - La hauteur d'une construction principale, doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines, traditionnelles.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.1 - Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :** Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 - Bâtiments d'habitations :**

#### **11.2.1 - Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions traditionnelles de qualité, voisines.

**11.2.2 - Ouvertures et ouvrages en saillie** Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

#### **11.2.3 - Matériaux apparents et couleurs**

- Toitures : le matériau utilisé pourra avoir l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

**11.3 - 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.

**11.3.1 - 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.

#### **11.3.2 - Façades et pignons**

- Les façades seront réalisées en bardage bois ou matériaux similaire ;
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.

### **11.4.- Pour l'ensemble de la zone :**

**11.4.1 - Bâtiments à caractère patrimonial** Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

**11.4.2 - Clôtures :** Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

**11.4.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes** Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

**11.4.4 - Réhabilitation** Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser de préférence les matériaux traditionnels.

**11.4.5. - Locaux et équipements techniques** Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

**11.4.6. - Antennes et pylônes** Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 - Espaces boisés classés** Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

### **13.2 - Obligation de planter**

13.2.1 - Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

13.2.2 - La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure composées d'essences locales, de type bocagères et dans le sens de la qualité définie à l'article A 7.

13.2.3 - Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).