

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La **zone A**, qui couvre la majeure partie de l'espace de la commune, est constituée par les parties du territoire communal destinées aux activités agricoles, aquacoles, sylvicoles ou extractives et dans lesquelles sont admis les constructions, installations et équipements liés à ces activités.

Elle recouvre la zone agricole.

Elle comporte :

- un **secteur Ae**, espace agricole recevant du public (site de Ménez Meur du PNRA),
- un **secteur AS2**, lié à la protection des captages d'eau potable.

Article A1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

B - Sont interdites en secteur A les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
2. Les lotissements de toute nature, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types de constructions autorisées dans la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article A2, B et C.
4. Les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, de bureaux et services, d'entrepôt, commercial et industriel et stationnement, de tourisme et de loisirs, à l'exception de celles visées à l'article A 2 D.
5. Les établissements qui par leur caractère, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la bonne tenue de la zone.
6. Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, visé à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, excepté :
 - sur les terrains régulièrement aménagés à cet effet et soumis à autorisation préalable,
 - dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
7. Tout aménagement lié à l'implantation d'une caravane ou d'une maison mobile pendant la période autorisée inférieure à trois mois, notamment, dalle béton, haies de séparation ou de protection, annexes, grillage, barrières, branchements électriques, télécommunication, assainissement, alimentation en eau potable.

C - Est interdit en secteur Ae :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 - E.

D- Est interdit en secteur AS2 :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 - F.

Article A2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :

1. L'édification de clôtures.
2. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés.
4. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au Code forestier.

B - Sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, notamment :
 - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles, florales, sylvicoles, aquacoles ou extractives ;
 - les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Ces constructions doivent être implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation ou dans un contexte urbain existant ;
 - les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone.
2. Certaines installations de loisirs telles que des gîtes ruraux autorisés seulement dans du bâti ancien de caractère, camping à la ferme...dans la mesure où elles constituent un complément à l'activité agricole.
3. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction existants liés et nécessaires aux activités agricoles, et aux propriétés bâties à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'édification des constructions admises dans la zone.
6. La réalisation d'aires de stationnement de véhicules.
7. Les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

C - Sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exploitation agricole et les équipements existants et qu'ils ne soient pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement :

1. Les constructions légères sur les propriétés non bâties strictement liées aux activités équestres : box à chevaux, stockage de fourrage et sellerie sans installation sanitaire fixe et dont la superficie n'excède pas 30 m² fermés et 30 m² d'auvent et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres.
2. Les travaux de recherche minière, l'ouverture ou l'extension de carrières ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et nécessaires, à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.
3. Les ouvrages techniques d'intérêt général, notamment les lignes électriques ou téléphoniques, les postes de transformation électrique, les constructions nécessitées par l'exploitation de captages d'eau potable.
4. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau.
5. Les équipements nécessaires à l'assainissement collectif.

D - Sont admis, sous réserve que leur implantation, nécessairement située en zone rurale, soit justifiée et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone :

1. Les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
2. Les équipements publics, notamment les aires de stationnement, les aires de stockage ou de traitement des ordures ménagères, et les installations qui y sont liées.
3. Les installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des déchetteries.
4. Les installations légères d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux.

E - Sont admis dans le secteur Ae :

Les équipements directement liés au bon fonctionnement du site de Ménez Meur, et notamment les bâtiments liés à l'exploitation et au gardiennage des animaux, les bâtiments d'accueil collectif du public, de restauration et d'hébergement (gîte d'étape...)...

F - Sont admis dans le secteur AS2 :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées par les arrêtés préfectoraux qui réglementent les périmètres B de protection des captages d'eau potable.

Article A3 - ACCES ET VOIRIE

1. 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 par application de l'article 682 du Code civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Par leurs caractéristiques les voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

3. Les nouveaux accès sur les RD 18 et RD 770 seront évités dans la mesure du possible.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement des eaux pluviales

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

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation d'infiltration ou de limitation du rejet adaptée au projet, totalement séparée de l'installation d'assainissement des eaux usées et conforme aux réglementations en vigueur.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement des eaux usées

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

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes et réglementations en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents seront autorisés sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité d'effluents.

4. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie, ...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation : intégration en corniche sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. Règle générale

1.1 - Dans la zone A, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement existant ou futur des voies et places, publiques ou privées.

1.2 - Dans le secteur Ae, l'implantation des constructions répondra aux impératifs techniques liés à l'activité concernée. L'implantation sera choisie de manière à assurer une bonne intégration des constructions dans le site.

2. Règles particulières

2.1 - Une implantation particulière jusqu'à une limite de 3 mètres des voies publiques ou privées, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité ou pour un ordonnancement architectural ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

2.2 - Lorsqu'un ouvrage est de faible importance (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, ...) ou s'il s'agit d'antennes ou de pylônes, des dispositions différentes pourront être admises pour ces ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans la zone A, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Le recul sur limites séparatives étant de 3,50 mètres minimum.

2. Dans le secteur Ae, l'implantation des constructions répondra aux impératifs techniques liés à l'activité considérée. L'implantation sera choisie de manière à assurer une bonne intégration des constructions dans le site.

3. Lorsqu'un ouvrage est de faible importance (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur...) ou s'il s'agit d'antennes ou de pylônes, des dispositions différentes pourront être admises pour ces ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Sans objet.

Article A9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Règle générale

1.1 - Hauteur maximale absolue en zone A : la hauteur maximale des constructions d'habitations ou des bâtiments, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses et autres toitures	
	façade	faîtage	acrotère	sommet toiture
A	8.00 m	12.00 m	9.00 m	9.00 m

Des hauteurs inférieures à celles mentionnées ci-dessus pourront être imposées lorsqu'elles risquent de porter atteinte à l'environnement naturel.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en tranches de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

1.2 - Les règles du paragraphe 1.1. ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation...

2 - Règles particulières

Sous réserve de la compatibilité avec l'environnement, des adaptations aux dispositions de l'article A 10-1 peuvent être acceptées ou imposées à titre exceptionnel, pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment pour les silos et hangars.

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dans les autres cas, elles devront faire l'objet d'un permis de construire ou une déclaration de travaux.

De plus, la construction de ces annexes devra être réalisée sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

3. Clôtures

3.1 - Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été classées au titre des Espaces Boisés Classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.123-1-7".

3.2 - Clôtures des maisons d'habitation

Sur voie : seuls sont autorisés les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Sur limites séparatives : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront constituées en maçonnerie enduite ou moellons (hauteur maximale de 0,60 mètre), pouvant être surmontée d'un grillage (hauteur maximale de 1,80 mètre).

NB : Les clôtures en limite de voie ou séparatives en parpaings non enduits ou en plaques béton préfabriquées sont interdites.

Article A12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celles-ci.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

4. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Article A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

1.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

1.2 - La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 10 % de la surface du terrain.

Toutefois, cette mesure ne sera pas applicable aux terrains d'une superficie inférieure à 500 m², ou aux 500 premiers m² pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m².

2. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le paysage environnant. Des prescriptions particulières pourront être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

3. D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées, est interdit. Si la modification de l'emprise de voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.