

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

1. En tous secteurs (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :

### Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Brest Guipavas, des limitations sur les droits à construire sont en vigueur ainsi que la réalisation d'un isolement acoustique des constructions et d'une information des futurs occupants (voir Autres annexes PLU : PEB).

Dans les bandes des 250 m de part et d'autre de l'axe de la RN 12 (voies bruyantes recensées et classées conformément à l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004), matérialisées au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

Les articles 1 à 18 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

### Rappels

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du sous-sol. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités. Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend un sous secteur Ap délimitant les parties de la zone agricole à protéger en raison de l'existence d'un périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessibles par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocity rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- L'exploitation de logements de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension de 50 m<sup>2</sup>.
- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, la 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.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la dispersion de l'urbanisation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation.

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

En secteur A, sont admis :

### particulières

## Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

Toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de des eaux de captages de Pen ar Quinquis et notamment ceux visés aux articles de l'arrêté préfectoral n°94-1887 du 29 septembre 1994 modifié par l'arrêté n°2008-0375 du 19 mars 2008.

2. En plus dans le secteur Ap, sont interdits :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### 1. Voirie

### Article A.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

La demande de reconstruction intervient dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que sont plus ni affectés ni nécessaires à l'agriculture, spécifiquement désignés aux documents graphiques par une étoile
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'agriculture, spécifiquement désignés aux documents graphiques par une étoile
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone et sous réserve qu'elles soient identifiées sur le règlement graphique (par une étoile).

#### 2. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

## 2. Assainissement eaux usées

En application des dispositions de l'article L.1111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 1. Alimentation en eau

#### individuel

#### Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables ou les sentiers piétons.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Général.

Toute opération nouvelle le long de la RD 25 ne pourra être autorisée, sans accord préalable du Conseil. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long de la RN 12.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

## 2. Accès

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des routes nationales et départementales est de :

- 100 m sur la RN 12 et leurs bretelles d'accès,
- 15 m le long de la RD 25.

#### 1. Règle générale

### Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

### Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### 4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone)

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

#### 3. Assainissement eaux pluviales

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Il fera l'objet d'une étude de définition de filière conforme au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nt et Nt proches.

L'implantation ou réimplantation sanitaire en vigueur) et les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nt et Nt. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

## 1. Règle générale

### Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écopostes, abris de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## 2. Cas particuliers

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

**Pour les autres voies**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **15 m**.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles (recul minimum de 50 mètres), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées, dispositifs de ventilation silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, relais hertziens, châteaux d'eau, antennes, paratonnerres, candélabres et postes de transformation EDF...

## 2. Cas particuliers

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Bâtiment agricole	16 m
Logement de fonction	9,50 m
Secteur	Hauteur maximale au faîtage

La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

### 1. Règle générale

#### Article A.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

#### Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### même propriété

#### Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## 2. Cas particuliers

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.



Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au document graphique comme élément à préserver au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murs traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir, dans la mesure du possible.

### 3.1. Règle générale

Les clôtures en limites sur voies et en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

## 3. Clôtures

- Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :
- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
  - du type d'ouverture et de leur positionnement,
  - du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
  - du type de clôtures.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

R.111-21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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."

## 2. Règle générale

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

## 1. Protection des éléments du patrimoine

### Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Des plantations d'essences locales (dont la liste est donnée en annexe) seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances et en accompagnement d'installation de bâtiments agricoles.

### **Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques et ne pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les clôtures en limite de voie ou séparatives réalisées dans les conditions décrites ci-dessous seront le plus souvent interdites :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...).

#### **3.4. Feront l'objet d'interdiction :**

Si non, elles seront d'une hauteur maximale de 2 m et constituées :

- d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté de grillage, de bois, de plastique de planches ou de panneaux de bois.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- les talus plantés.

#### **3.3. Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- murs enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,60 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

#### **3.2. Clôtures sur voies :**

Non réglementé.

**Article A.14 : coefficient d'occupation du sol**

---

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**