

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_M146_2025-DE



**Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUi en date du
26/06/2025**

Zone A

La terre, la mer, l'avenir en commun

    [saintbrieuc-armor-agglo.fr](https://www.saintbrieuc-armor-agglo.fr)



**SAINT
BRIEUC
ARMOR**
AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX
LANTIC // LE BODÉO // LE FŒIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINNE-HAUTE // PLAINTELE
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÈUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA - Règlement écrit - Règlement de la zone A - Dossier Approuvé le 26/06/2025

171

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES NON LITTORALES

Extrait du rapport de présentation :

| Dénomination | Correspondance | Description |
|--------------|---|--|
| A | Zone agricole générale | Correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage. Ce secteur comprend également les habitations isolées (dites habitations de tiers) ainsi que les groupements d'habitations isolées |
| Av | Zone agricole liée à l'agriculture en ville | Correspond aux secteurs situés en zone urbaine relevant de l'agriculture en ville ou à proximité immédiate des villes. Les porteurs de projet ne sont pas forcément agriculteurs. |
| Ajf | Zone agricole liée aux jardins familiaux | Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir aux jardins familiaux ou jardins partagés. |
| Ay | Zone agricole liée aux activités économiques industrielles et/ou artisanales implantées en campagne | Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les activités économiques implantées en zone agricole. |
| Ae | Zone agricole liée à la présence d'équipements | Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, au sein desquels les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés. |
| Agv | Zone agricole liée à une aire d'accueil des gens du voyage | Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux. |

CHAPITRE I – A : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - 1 - A : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES. SONT INTERDITS :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent porter atteinte ni au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires mentionnées à l'article L.111-3 du code rural et la pêche maritime.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et d'inondation), les règles du PPRLi de la baie de Saint-Brieuc s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRLi sont joints en annexes du PLUi.

Les parcs photovoltaïques au sol et les installations agrivoltaïques sont autorisés, dans le respect des conditions fixées par le décret n°2024-318 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les **constructions et installations d'intérêts collectifs** et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité ou sur le terrain concerné ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol

Les **affouillements et exhaussements du sol** (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi) sous réserve :

- d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagement autorisés dans la zone ;
- d'être nécessaire à l'activité agricole ;
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux, de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectives ;
- d'être liés à des fouilles archéologiques ;
- de restauration du milieu naturel ;
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau.

Les aménagements légers

Les **aménagements légers** liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve :

- de leur bonne intégration à l'environnement ;
- la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement ;
- de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.

Le stationnement et l'installation des caravanes

En dehors de la zone Agv et des terrains de camping aménagés dûment autorisés, le stationnement de caravanes est autorisé uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane et uniquement pour un usage d'hivernage ou de garage.

DANS LES ZONES A SONT AUTORISES UNIQUEMENT :

Bâtiments techniques agricoles en activité ou non :

En zone A :

Les constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les serres) ;

Les constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

L'ensemble de ces constructions ou installations sont autorisées dès lors qu'elles respectent les principes suivants :

- Cohérence avec les besoins de l'exploitation ;
- Implantation à proximité immédiate de l'ensemble fonctionnel des bâtiments d'exploitation (dans le cadre d'un site préexistant).
- Création d'un nouveau site d'exploitation agricole.

Les logements de fonction des agriculteurs :

Les constructions à destination d'habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales) et de sa taille ;
- qu'elles n'excèdent pas une superficie de 200 m² d'emprise au sol ;
- qu'elles soient implantées sur une parcelle de moins de 750 m² ;
- la création d'un logement sera possible dans la limite :
 - d'un seul logement pour les exploitations individuelles ;
 - d'un seul logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation.
- En priorisant lorsque cela est possible l'utilisation de bâtiments existants ;

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation agricole (logement de fonction agricole), elles seront implantées :

- à proximité immédiate de l'exploitation, dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation ;
- à plus de 100 mètres des exploitations voisines et ne devra pas entraver leur possibilité d'extension.

A titre dérogatoire, en cas de nouvelle construction, celle-ci devra s'inscrire en densification ou à proximité immédiate (à moins de 10 mètres de la limite de

propriété et sans séparation par une voie), d'un groupe d'habitations existant, situé à moins de 500 mètres par la route du site d'exploitation à surveiller.

Diversification de l'activité agricole :

Les constructions et installations ou le changement de destination de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Diversification de l'activité agricole lié à l'hébergement touristique :

Les extensions mesurées des constructions existantes et les changements de destination pour un usage d'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole sont autorisés, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- pour les changements de destination de bâti(s) existant(s), qu'ils soient couverts et clos et présentant une qualité architecturale et/ou une valeur patrimoniale ;
- l'activité doit être exercée par un exploitant agricole et sur ou à proximité immédiate du site d'exploitation ;
- l'activité d'hébergement touristique doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne pas nuire à l'exploitation ;
- ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et permet l'activité d'hébergement touristique ;
- dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

La pratique du camping à la ferme soumises à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'urbanisme **et les aires naturelles de camping** sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation de tiers et de logements de fonction des agriculteurs

Seules les habitations existantes en zone A à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

La distance des annexes et extensions des constructions à destination d'habitation avec les bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à la distance fixée en vertu de la nomenclature des ICPE ou du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour les extensions (conditions cumulatives) :

- l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m² d'emprise au sol calculée à partir de la date d'approbation du PLUi, et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ;
- dans une limite totale après extension de 200 m² d'emprise au sol,
- sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

Pour les annexes (conditions cumulatives) :

- la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
- la superficie totale et cumulée des nouvelles annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres en tout point de la construction principale.

Les changements de destination

Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, que son caractère patrimonial et architectural soit conservé sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, le cas échéant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L111-3 du code rural.

Les abris pour animaux

En dehors de ceux liés à une exploitation agricole, les abris pour animaux sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables ;

- qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol totale et cumulée de 20 m² par unité foncière ;
- qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.

DANS LA ZONE AV EST AUTORISE UNIQUEMENT :

En zone Av :

Les constructions, installations, ouvrages et changement de destination à destination agricole, qu'ils soient ou non portés par un agriculteur.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages qu'ils soient ou non portés par un exploitant agricole.

Les logements de fonction sont interdits au sein de la zone Av.

DANS LES ZONES AJF, AY, AE ET AGV SONT AUTORISES UNIQUEMENT :

En zone Ajf :

Les aménagements légers, les occupations du sol, les travaux et installations envisagés ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les constructions en relation avec la présence de jardins familiaux (cabanes de jardin, espaces de stockage du matériel, serre ...) sont autorisées dans la limite d'une superficie totale et cumulée de 15 m² d'emprise au sol maximum par lot (hors serre).

En zone Ay :

Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ay, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ay.

Les constructions et extension des constructions existantes à destination de bureau sous condition d'être liées et nécessaires à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.

En zone Ae :

Les constructions, les extensions des constructions existantes, et les aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif et services publics compris au sein de la zone Ae, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

En zone Agv :

Les constructions, les extensions des constructions existantes, les changements de destination et les aménagements liés à la présence d'aire d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

Article 1 - 2 – A : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

CHAPITRE 2 – A : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2 - 1 – A : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle générale

En toute zone :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale, des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, d'au moins 5 mètres.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux équipements techniques d'infrastructures et aux équipements collectifs d'intérêt général exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à la réhabilitation ou à la réfection de constructions existantes.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30mètre.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

En toute zone :

Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions et annexes :

Les constructions seront édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance par rapport à l'autre limite séparative latérale, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment, ne pourra être inférieure à 3 mètres ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en continuité d'un bâtiment existant, soit en respectant un retrait d'au moins 1,9 mètre.

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions à destination d'exploitation agricole seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Enfin, la règle ne s'applique pas dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante dans le respect de la réglementation en vigueur.

3. Hauteur des constructions

Règle générale

La hauteur d'une construction est mesurée du terrain naturel en tout point jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures plates ou sommet de l'attique quand elle existe.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En zone A :

Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions :

La hauteur des constructions à destination d'habitation (tiers et logement de fonction), ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 10 mètres. Cette règle est applicable pour les extensions.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale autorisée est limitée à 4 mètres.

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

En zone Ae :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 12 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

En zone Ajf :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 3 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

En zones Av et Agv :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

En zone Ay :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 12 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

4. Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

En zone A et Av :

Non réglementé

En zone Ajf :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15 m² par unité foncière.

En zones Ay :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de l'emprise de la zone.

En zones Ae et Agv :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de l'emprise de la zone.

Article 2 - 2 – A : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme :

"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."

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

De manière générale et sauf indication contraire indiquée dans le reste du présent article, l'utilisation de matériaux de qualité insuffisante est interdite.

2. Façade

Pour les bâtiments d'habitation :

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions à destination d'habitation voisines.

Les enduits devront revêtir des teintes similaires aux matériaux locaux (sable, pierre, ...).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

Pour les bâtiments agricoles :

Les façades doivent être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant

En zone Ajf et Av :

L'emploi de matériaux de qualité insuffisante est autorisé sous réserve de la bonne insertion du projet dans l'environnement. Le cas échéant, seul l'emploi de matériaux naturels sera autorisé.

3. Toiture

Pour les bâtiments d'habitation :

Les toitures devront être à deux versants de pente symétriques et convexes.

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°.

Les couvertures à double pente des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoise naturelle ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire.

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade et s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une extension ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers

et ascenseurs ou locaux techniques.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

Pour les bâtiments agricoles :

Les toitures des bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantées en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante.

L'aspect des matériaux employés pour la couverture des toitures des bâtiments destinés à l'activité agricole devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

L'utilisation de matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions suivantes sur les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune, seront à prévoir sur au moins un côté de l'unité foncière. Pour les habitations isolées, c'est-à-dire ne comprenant pas de parcelle voisine bâtie, ces clôtures favorisant les perméabilités seront à prévoir sur au moins deux côtés de l'unité foncière. Dans ce cadre, il est recommandé la mise en place d'une encoche de 10 cm par 10 cm, tous les 20m au ras du sol.

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (forme, matériaux, teinte).

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques et les matériaux de qualité insuffisante est interdite. Les murs enduits doivent avoir un aspect fini sur les deux côtés.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, 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 limitée en hauteur et en matériaux.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces locales à privilégier est établie en annexe du présent règlement.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et d'inondation), les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Les soubassements des dispositifs grillagés ne pourront dépasser une hauteur de 25 cm.

A l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la limite donnant sur la façade principale, les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie ou d'un talus éventuellement doublé d'un grillage ou d'une ganivelle ;
- soit d'un grillage rigide y compris soubassement ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté :
 - soit d'un dispositif grillagé doublé éventuellement d'une haie
 - soit d'un dispositif à claire voie, doublé éventuellement d'une haie.

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 1,6 mètre.

En limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 mètre.

En zone Ajf et Av :

Les clôtures présenteront un aspect naturel. Les clôtures devront être perméables, notamment pour permettre le déplacement de la petite faune.

En zone Ajf :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Article 2 - 3 – A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

2. Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées et locales).

Les bâtiments agricoles ou à vocation d'activité devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire. Une liste des espèces locales à privilégier est établie en annexe du présent règlement.

CHAPITRE 3 – A : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3 - 1 – A : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : "Dispositions applicables à l'ensemble des zones"

Article 3 - 2 – A : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement "Dispositions applicables à l'ensemble des zones"

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES

Extrait du rapport de présentation :

| Dénomination | Correspondance | Description |
|--------------|---|--|
| Al | Zone agricole des communes soumises à la loi Littoral | Correspond aux espaces agricoles des communes littorales. |
| Ajf | Zone agricole liée aux jardins familiaux | Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir aux jardins familiaux ou jardins partagés. |
| Ao | Zone agricole liée aux activités conchyliques des communes soumises à la loi Littoral | Correspond aux espaces liés à la conchyliculture et à l'aquaculture. |
| Ac | Zone agricole liée exclusivement aux cultures marines et à la sécurité civile située en communes soumises à la loi Littoral. | Correspond aux espaces liés aux cultures marines et aux ouvrages en lien avec la sécurité civile. |
| Ayl | Zone agricole liée aux activités économiques industrielles et/ou artisanales implantées en campagne des communes soumises à la loi Littoral | Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire implantées en zone agricole des communes littorales. |
| Agvl | Zone agricole liée à une aire d'accueil des gens du voyage et située en communes soumises à la loi Littoral | Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux. |

| | | |
|----|---|---|
| Av | Zone agricole liée à l'agriculture en ville | Correspond aux secteurs situés en zone urbaine relevant de l'agriculture en ville ou à proximité immédiate des villes. Les porteurs de projet ne sont pas forcément agriculteurs. |
|----|---|---|

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "loi littoral" ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone A, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE I – AL : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 – 1 - Al : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES, SONT INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires mentionnées à l'article L.111-3 du code rural et la pêche maritime.

Les constructions, installations et ouvrages doivent respecter les dispositions de l'article L121-8, L121-10 et L121-11 du Code de l'urbanisme encadrant les possibilités d'extension de l'urbanisation dans les zones agricoles des communes littorales.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et d'inondation), les règles du PPRLi de la baie de Saint-Brieuc s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRLi sont joints en annexes du PLUi.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les **constructions et installations d'intérêts collectifs** et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- que les travaux sont conformes avec les dispositions de la loi Littoral,

notamment les articles L121-5, L121-5-1, L121-6 du Code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol

Les **affouillements et exhaussements** du sol (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi) sous réserve :

- d'être liés et nécessaires **aux constructions et aménagements autorisés dans la zone** ;
- d'être nécessaire à l'activité agricole ;
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux, de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectives ;
- d'être liés à des fouilles archéologiques ;
- de restauration du milieu naturel ;
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau et des dispositions générales.

Les aménagements légers

Les **aménagements légers** liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve :

- de leur bonne intégration à l'environnement ;
- la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement ;
- de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.

Le stationnement et l'installation des caravanes

En dehors de la zone Agvl et des terrains de camping aménagés dûment autorisés, le stationnement de caravanes est autorisé uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane et uniquement pour un usage d'hivernage ou de garage..

REGLES COMMUNES AUX SECTEURS SITUES EN ESPACES PROCHES DU RIVAGE, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

Au sein des espaces proches du rivage, matérialisés sur le règlement du graphique du PLUi, les extensions admises sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

REGLES COMMUNES AUX SECTEURS SITUES DANS LA BANDE LITTORALE DE 100 METRES DEPUIS LA LIMITE HAUTE DU RIVAGE, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

En dehors des espaces urbanisés, **les constructions, installations, ainsi que les extensions de bâtiments existants et les changements de destination sont interdits sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.**

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 ;**
- **aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.**

DANS LES ZONES AL SONT AUTORISES UNIQUEMENT :**Bâtiments techniques agricoles :**

En application de l'article L121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions, installations et ouvrages à nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées en discontinuité des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

En application de l'article L121-11 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Les serres :

Les serres nécessaires à l'activité agricole et leurs extensions sont autorisées sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 5 mètres au point le plus haut et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage.

Les logements de fonction des agriculteurs :

Les constructions à destination d'habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales) et de sa taille ;
- qu'elles n'excèdent pas une superficie de 200 m² d'emprise au sol ;
- qu'elles soient implantées sur une parcelle de moins de 750 m² ;
- la création d'un logement sera possible dans la limite :
 - d'un seul logement pour les exploitations individuelles ;
 - d'un seul logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation.
- En priorisant lorsque cela est possible l'utilisation de bâtiments existants ;

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation agricole (logement de fonction agricole), elles seront implantées :

- à proximité immédiate de l'exploitation, dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation ;
- à plus de 100 mètres des exploitations voisines et ne devra pas entraver leur possibilité d'extension.

A titre dérogatoire, en cas de nouvelle construction, celle-ci devra s'inscrire en densification ou à proximité immédiate (à moins de 10 mètres de la limite de propriété et sans séparation par une voie), d'un groupe d'habitations existant, situé à moins de 500 mètres par la route du site d'exploitation à surveiller.

Diversification de l'activité agricole :

Les constructions et installations ou le changement de destination de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Diversification de l'activité agricole – Hébergement touristique :

Le changement de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants pour un usage **d'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole** sont autorisés après avis de la CDPENAF et de la CDNPS et en dehors des espaces proches du rivage, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- pour les changements de destination de bâtiment(s) existant(s), qu'ils soient couverts et clos et présentent une qualité architecturale et/ou une valeur patrimoniale.
- l'activité doit être exercée par un exploitant agricole et sur/ou à proximité immédiate du site d'exploitation ;
- l'activité d'hébergement touristique doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne pas nuire à l'exploitation ;
- ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et permet l'activité d'hébergement touristique ;
- dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

La pratique du camping à la ferme soumises à déclaration conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme **et les aires naturelles de camping** sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation de tiers et de logements de fonction des agriculteurs

Seules les habitations existantes en zone AI à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes en zone AI, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La distance des annexes et extensions des constructions à destination d'habitation avec les bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à la distance fixée en vertu de la nomenclature des ICPE ou du Règlement Sanitaire Départemental.

Les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

Pour les extensions (conditions cumulatives) :

- l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m² d'emprise au sol calculée à partir de la date d'approbation du PLUi, et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ;
- dans une limite totale après extension de 200 m² d'emprise au sol,
- sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

Pour les annexes (conditions cumulatives) :

- la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
- la superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- les annexes doivent être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière. Pour les piscines, la continuité peut être assurée par une terrasse ou une margelle.

Changements de destination :

Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, que son caractère patrimonial et architectural soit conservé, sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)et, le cas échéant, sous réserve de respecter les

dispositions de l'article L111-3 du code rural..

DANS LA ZONE AV EST AUTORISE UNIQUEMENT :

En zone Av :

Les constructions, installations, ouvrages et changement de destination à destination agricole, qu'ils soient ou non portés par un agriculteur.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages qu'ils soient ou non portés par un exploitant agricole.

Les logements de fonction sont interdits au sein de la zone Av.

DANS LES ZONE AJF, AO, AYL, AGVL, ET AC SONT AUTORISES UNIQUEMENT :

En zone Ajf :

Les aménagements légers, les occupations du sol, les travaux et installations envisagés ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les constructions en relation avec la présence de jardins familiaux (cabanes de jardin, espaces de stockage du matériel, serre ...) sont autorisées dans la limite d'une superficie totale et cumulée de 15 m² d'emprise au sol maximum par lot (hors serre).

En zone Ayl :

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, occupations du sol, travaux et installations nécessaires aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ayl, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ayl.

En zone Agvl :

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, occupations du sol, travaux et installations liées à la présence d'aire d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

En zone Ao :

Les changements de destinations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être dans le cadre de la diversification de l'activité conchylicole et de la pêche. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés par changement de destination à condition d'être dans le prolongement de l'activité principale. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité principale.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les installations, aménagements et travaux liés aux activités conchylicoles et de la

pêche sont autorisés et notamment :

- Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;
- L'entretien des claires.

En zone Ac :

Dans le respect de de la Loi littoral, et notamment des articles L121-4 et L121-10 du code de l'urbanisme, sont autorisés :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sous réserve d'être liées aux activités de cultures marines et de pêche.

Les installations, aménagements et travaux liés aux activités de cultures marines et de pêche et notamment :

- Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;
- L'entretien des claires.

Les changements de destinations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être dans le cadre de la diversification de cultures marines et de pêche. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés par changement de destination à condition d'être dans le prolongement de l'activité principale. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité principale.

Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité civile sous réserve que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.

Article 1 - 2 – AI : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

CHAPITRE 2 – AL : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2 - 1 – AI : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle générale

En toute zone :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale, des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, d'au moins 5 mètres.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux équipements techniques d'infrastructures et aux équipements collectifs d'intérêt général exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à la réhabilitation ou à la réfection de constructions existantes.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

En toute zone :

Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions et annexes :

Les constructions à destination d'habitation seront édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance par rapport à l'autre limite séparative latérale, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment, ne pourra être inférieure à 3 mètres ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Sous réserve d'être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière, les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en continuité d'un bâtiment existant, soit en respectant un retrait d'au moins 1,9 mètre.

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions à destination d'exploitation agricole seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Enfin, la règle ne s'applique pas dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante dans le respect de la réglementation en vigueur.

3. Hauteur des constructions

Règle générale

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le point le plus haut jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures plates ou sommet de l'attique quand elle existe.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En zone Al :

Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions :

La hauteur des constructions à destination d'habitation (tiers et logement de fonction), ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 10 mètres. Cette règle est applicable pour les extensions.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale autorisée est limitée à 4 mètres.

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée sauf pour les serres nécessaires à l'activité agricole et leurs extensions dont la hauteur maximale autorisée est limitée à 5 mètres au point le plus haut . Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

En zones Av et Agvl :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

En zone Ajf :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 3 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

En zone Ao et Ac :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs

maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Des hauteurs plus importantes pourront être acceptées sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.

En zone Ayl :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

4. Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

En zone Al, Av et Ao et Ac :

Non réglementé

En zone Ajf :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15 m² par unité foncière.

En zones Ayl et Agvl :

Les extensions sont limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Article 2 – 2 – AI : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme :

"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."

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

De manière générale et sauf indication contraire indiquée dans le reste du présent article, l'utilisation de matériaux de qualité insuffisante est interdite.

2. Façades

Pour les bâtiments d'habitation (extensions ou annexes) :

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions à destination d'habitation voisines.

Les enduits devront revêtir des teintes similaires aux matériaux locaux (sable, pierre...).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

Pour les bâtiments agricoles :

Les façades doivent être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et

le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

En zones Ajf et Av :

L'emploi de matériaux de qualité insuffisante est autorisé sous réserve de la bonne insertion du projet dans l'environnement. Le cas échéant, seul l'emploi de matériaux naturels sera autorisé.

3. Toitures

Pour les bâtiments d'habitation :

Les toitures devront être à deux versants de pente symétriques et convexes.

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°.

Les couvertures à double pente des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoise naturelle ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire.

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade et s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une extension ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes. Des constructions à mono-pentes ou à toit plat pourront être admises si d'autres sont déjà

implantées à proximité immédiate ou dans le site d'exploitation à la date d'approbation du PLUi.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs ou locaux techniques.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

Pour les bâtiments agricoles :

Les toitures des bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantées en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante.

L'aspect des matériaux employés pour la couverture des toitures des bâtiments destinés à l'activité agricole devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

L'utilisation de matériaux de qualité insuffisante ainsi que de matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions suivantes sur les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles

Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune, seront à prévoir sur au moins un côté de l'unité foncière. Pour les

habitations isolées, c'est-à-dire ne comprenant pas de parcelle voisine bâtie, ces clôtures favorisant les perméabilités seront à prévoir sur au moins deux côtés de l'unité foncière. Dans ce cadre, il est recommandé la mise en place d'une encoche de 10 cm par 10 cm, tous les 20m au ras du sol.

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (forme, matériaux, teinte).

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux de qualité insuffisante est interdite. Les murs enduits doivent avoir un aspect fini sur les deux côtés.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôtures d'origine.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, 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 limitée en hauteur et en matériaux.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces locales à privilégier est établie en annexe du présent règlement.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et d'inondation), les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Les soubassements des dispositifs grillagés ne pourront dépasser une hauteur de 25 cm.

A l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la limite donnant sur la façade principale, les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie ou d'un talus éventuellement doublé d'un grillage ou d'une ganivelle ;
- soit d'un grillage rigide y compris soubassement ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté :
 - soit d'un dispositif grillagé doublé éventuellement d'une haie
 - soit d'un dispositif à claire voie, doublé éventuellement d'une haie.

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 1,6 mètre.

En limites séparatives et sur les limites à l'alignement des voies et emprises publiques ne donnant pas sur la façade principale :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 mètre.

Article 2 - 3 – AI : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

2. Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées et locales).

Les bâtiments agricoles ou à vocation d'activité devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire. Une liste des espèces locales à privilégier est établie en annexe du présent règlement.

CHAPITRE 3 - AL : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3 – 1 - AI : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : "Dispositions applicables à l'ensemble des zones"

Article 3 - 2 – AI : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement "Dispositions applicables à l'ensemble des zones"