

**TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Celle-ci est constituée de 4 secteurs :

- le secteur Aa, réservé à l'agriculture et aux activités qui s'y rattachent,
- le secteur Ab, constitué des espaces agricoles correspondants aux bassins versants les plus fragiles en bordure des Marais Salants, non concernés par un classement en zone Ne,
- le secteur Ac constitué des espaces d'ancienne exploitation minière à ciel ouvert de Kéroland, Métairie neuve, Kercredin, Tesson.
- le secteur Ad, réservé aux espaces dédiés à la saliculture et à l'aquaculture, et non concernés par un classement en zone Ne.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- les constructions et installations à usage d'industrie,
- les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
- les changements de destination, incompatibles avec les destinations de la zone, des bâtiments existants non repérés par un indice,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

De plus, dans les secteurs Ac sont interdites toute construction et fouille sur les zones remblayées et les anciennes verses à stériles ainsi que tout sondage, forage et pompage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A :

La construction de bâtiments agricoles sauf sur les secteurs où ils sont spécifiquement interdits.

La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité des sites et paysages

Le changement de destination des constructions à condition qu'elles soient repérées par un indice spécifique sur les documents graphiques du présent règlement et qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole ou salicole.

Dans les secteurs Aa, Ab, et Ad:

Les extensions limitées de constructions ou d'installations existantes, régulièrement édifiées.

La mise aux normes des installations nécessaires aux activités agricoles ou salicoles sans ajout d'effluents d'origine animale

Les comblements, exhaussements et affouillements du sol à condition d'être liés à des occupations du sol autorisées dans la zone et d'être rendu nécessaire par des nécessités techniques.

Les drainages

Dans le secteur Aa :

Les constructions de logements de fonction, à condition qu'elles soient réservées exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou la surveillance de l'exploitation.

Les annexes, garages et piscines sont autorisés sous réserve :

- d'être rattaché à une construction à usage d'habitation existante ;
- d'être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction à usage d'habitation ; et,
- de se situer à une distance minimum par rapport à la construction à usage d'habitation concernée.

Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, soumises ou non à la législation sur les installations classées, y compris celles ne pouvant cohabiter avec des

constructions à usage d'habitation.

Les constructions ou installations nouvelles liées aux activités agro-touristiques définies par la législation en vigueur et notamment le décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003, sous réserve :

- d'être réalisées à proximité immédiate du siège de l'exploitation agricole, et
- de ne pas être exposées à des nuisances graves, notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou relevant des installations classées.

Dans le secteur Ab :

Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, ne relevant pas des installations classées, à condition que leur localisation soit liée à des nécessités techniques et sous réserve de continuité avec un village ou l'agglomération

Dans le secteur Ad :

Les constructions et installations nécessaires aux activités salicoles ou aquacoles ne relevant pas des installations classées, à condition que leur localisation soit liée à des nécessités techniques et sous réserve de continuité avec un village ou l'agglomération.

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès auront une largeur minimale de 4 m.

Aucune entrave (barrière, barbelés, etc...) ne peut être apportée à la libre circulation des piétons le long du littoral sur le passage institué par l'article L 160-6 du Code de l'Urbanisme,

même si ce passage n'est pas encore matériellement réalisé.

3.2. Voirie

L'ouverture de toute voie privée qui n'est pas à usage agricole et qui n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Sont interdites les constructions sur des terrains qui ne peuvent être desservis que par les voies suivantes :

- Route bleue RD 99 E
- Déviation Sud de Guérande
- RD 774 et 92 (entre LA BAULE et GUERANDE)
- Déviation de la RD 47 à Sandun
- RD 99 (vers LA TURBALLE)

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article A1 sont interdits.

4.2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux résiduaires agricoles

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis sauf en zones Ab où tout raccordement au réseau collectif, y compris drainage, est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales seront collectées et épurées avant rejet dans le milieu naturel pour la zone Ab.

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

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

4.3. Electricité

Les réseaux seront souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisées sont interdits.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de règle particulière.

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

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles devront être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité immédiate des haies ou structures boisées existantes.

Des implantations isolées ne seront tolérées qu'à la condition d'une intégration dans le paysage (...dans le relief, réalisation de haie ou de boisement prolongeant les structures végétales existantes)

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait

- par rapport à l'axe des différentes voies du réseau routier départemental et hors agglomération les reculs minimaux à respecter pour les constructions nouvelles sont de :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal imposé
-----------	-------------------	----------------------

LS	RD99 (à l'Est de l'agglomération), 99 E et 774	100 m pour l'habitat, 50 m pour les activités et 30m pour les bretelles d'échangeurs
LAT 2	RD45, 92 (au Sud de l'agglomération), 99 (à l'Ouest de l'agglomération), 774 A et 774 (au Sud de l'agglomération, à partir de son intersection avec la 774 A)	35 m pour l'habitat et les activités
RDL	RD 47, 48, 51, 92 (à l'Ouest de l'agglomération), 192, 233, 247, 252, 774 (au Sud à partir de l'intersection avec la RD 45)	25 m

- ❑ Voie ferrée SNCF : 30 m à partir de la limite SNCF sauf autorisation de cet établissement public.
- ❑ Domaine public maritime : 25 m au moins du domaine public maritime et n'empiéter en aucune façon sur les accès à la mer.
- ❑ dans les autres cas et pour les autres voies : retrait minimum 10 m par rapport à l'axe avec retrait minimum de 5 m sur l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, ou dans le cadre d'une mise aux normes d'un bâtiment d'exploitation agricole existant, qui serait édifiée avec un retrait différent.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles devront être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité immédiate des haies ou structures boisées existantes.

Des implantations isolées ne seront tolérées qu'à la condition d'une intégration dans le paysage (dans le relief, réalisation de haie ou de boisement prolongeant les structures végétales existantes)

Les constructions à usage d'habitation ou leurs annexes sont soumises aux prescriptions suivantes :

7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de recul imposée.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m

Toutefois, la technologie particulière du chaume justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.

7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1 :

7.2.1 Dispositions générales :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur à l'égout, avec un minimum de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faitage lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.2.2 Dispositions particulières :

Il est possible de déroger aux règles définies aux 7.2.1 pour les constructions d'annexes isolées de hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, pour préserver une haie bocagère existante et en bon état de conservation. Les règles définies au 7.2.1 ne s'appliquent pas.

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

Il n'existe pas de règle particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée comme suit :

- constructions à usage d'habitation :

secteur Aa	4 m à l'égout pour les toitures en ardoises
------------	---

- bâtiments d'exploitation :

secteur Aa	9,00 m au faitage
secteur Ab	8,00 m au faitage
secteur Ad	8, 00 m au faitage

En secteur Ab, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée à hauteur identique.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux (l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit),
- pour les constructions agricoles, des matériaux simples devront être utilisés : tôles métalliques, clins de bois, clins et plaques fibrociment. La tôle galvanisée est interdite.
- Les salorges seront construites en bardage de teinte gris foncé, noir ou en pierres, à la manière des constructions de ce type déjà existantes.
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.

11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée. La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

11.3. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 ° et 55 ° ou adaptée à celle de la construction voisine. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ou en chaume.

Les toitures en chaume auront une pente comprise entre 50° et 55°.

Les autres toitures devront être traitées en teintes foncées, de façon à mieux s'accorder avec la couleur sombre des masses boisées.

11.4. Clôtures

Les nouvelles clôtures devront être traitées en cohérence avec celles déjà existantes sous forme :

- de murs de maçonnerie de pierre de pays
- de talus empierrés
- de haies bocagères doublées si nécessaire d'un grillage implanté en arrière de celles-ci.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les haies et talus existants seront maintenus. La démolition des murs et murets de qualité sera strictement limitée aux besoins des constructions.

Sur l'ensemble du territoire et notamment dans le périmètre du Parc Naturel Régional de

Brière, les clôtures maçonnées utilisant d'autres matériaux que la pierre de pays sont interdites, en périphérie de l'espace agricole ou naturel.

11.5. Annexes

En secteur Ab et Ad, les annexes nécessaires aux paludiers dans les marais salants seront construites suivant le schéma ci-joint

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'existe pas de règle particulière.