

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toutes constructions et installations y sont interdites.
- Ap délimitant les zones humides ayant un usage agricole. La réglementation des zones Ap est la même que pour les zones Np. Se reporter aux pages 41-48 pour connaître la réglementation des articles Ap-1 à Ap-14.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

En secteurs Ab:

- les installations et les constructions,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

1 - 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 Aa :

a) L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :
 - ✓ prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - ✓ En cas d'impossibilité à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation 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.

En cas de transfert ou de 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.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

b) les locaux de permanence (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 d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

c) les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité 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'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.
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En secteur Ab :

– l'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

En secteurs Aa et Ab :

– la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

– les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, 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 infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

– les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

– les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif (ISDI) et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2 – Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

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.

En secteur Aa et Ab

– 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,

– 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 spécifiquement désignés aux documents graphiques du règlement.

– la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

– l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
 - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Accès

- 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 voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis la RD139 ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons et touristiques....
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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.

En application des dispositions de l'article L 111-6 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.

Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au Milieu Hydraulique Superficiel (MHS) peut éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution d'évacuation des eaux usées traitées n'est possible – arrêté interministériel du 07 septembre 2009.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

- 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, N ℓ , Nh et Nr. 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).
- 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, N ℓ , Nh et Nr proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égoût de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Logements de fonction :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4,5 m au sommet de la façade
- 9 m point le plus haut de la toiture.

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au sommet de la façade ou au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Architecture :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

2 - Clôtures :

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton de plus de 50cm, les brandes ou claustra bois.

3- Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17,421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1). A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.