

XV. ZONE AGRICOLE (Zone A et ses secteurs)

A) Zone A et ses secteurs : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone A et ses secteurs : destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

Dans la zone A :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X
	exploitation forestière		X
habitation	logement		X
	hébergement		X
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		X
	restauration		X
	commerce de gros		X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	hébergement hôtelier et touristique		X
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X
	entrepôt		X
	bureau		X
	centre de congrès et d'exposition	X	

Dans le secteur A1 :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		X
	hébergement		X
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail		X
	restauration		X
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	hébergement hôtelier et touristique		X
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public	X	
	industrie	X	
	entrepôt		X
	bureau		X
	centre de congrès et d'exposition	X	

Dans le secteur Ap :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
	autres équipements recevant du public	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Dans le secteur Atvb :

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X
	exploitation forestière	X	
habitation	logement	X	
	hébergement	X	
commerce et activités de service	artisanat	X	
	commerce de détail	X	
	restauration	X	
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	hébergement hôtelier et touristique	X	
	cinéma	X	
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	établissements d'enseignement	X	
	établissements de santé et d'action sociale	X	
	salles d'art et de spectacles	X	
	équipements sportifs	X	
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public	X	
	industrie	X	
	entrepôt	X	
	bureau	X	
	centre de congrès et d'exposition	X	

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

Dans la zone A :

- Les constructions et installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de :
 - o l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation,
 - o de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation,
 - o des annexes,

- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - des changements de destination identifiés sur les documents graphiques.
- Les changements de destination identifiés par une étoile orange sur les documents graphiques doivent avoir une destination :
- d'habitation
 - de commerce de détail,
 - de restauration,
 - d'hébergement hôtelier et touristique
 - de service ou d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités.
- L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation est considéré comme une extension.
- Les extensions des habitations existantes est limitée à 50 % de la surface de plancher existante pour les 100 premiers m² et à 30% pour les m² suivants.
- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 30 m² de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.
- La réalisation de construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole doit être située à proximité des bâtiments d'exploitation agricole.
- Dans le cadre d'une extension d'une exploitation existante, les nouvelles constructions devront être situées à proximité des bâtiments existants.
- Les constructions et installations doivent :
- s'intégrer au contexte paysager.
 - ne pas compromettre l'exploitation agricole.
 - présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur A1 :

Les constructions et aménagements doivent être nécessaires aux activités équestres et aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les constructions doivent :

- s'intégrer au contexte paysager.
- ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- présenter les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.

Dans le secteur Ap :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Atvb :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les aménagements doivent s'intégrer au contexte paysager et ne pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux.

Dans le périmètre carrier :

Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'extraction, à la transformation et à la commercialisation des ressources du sous-sol dès lors qu'ils bénéficient des autorisations préfectorales.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans la zone A et les secteurs A1 et Ap :

La suppression des éléments bâtis du patrimoine protégé est soumise à permis de démolir.

A2) Zone A et ses secteurs : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières en dehors du périmètre carrier.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulottes ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs photovoltaïques au sol

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

Dans le secteur Atvb,

Les parcs photovoltaïques et les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdits.

Dans les continuités écologiques :

- Les constructions et aménagements ainsi que les exhaussements et affouillements de sols ne devront pas entraver la fonctionnalité écologique des milieux et permettre le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A3) Zone A et ses secteurs : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé

Mixité sociale

Non règlementé

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé

B) Zone A et ses secteurs : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone A et ses secteurs : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées :

- à minimum 75 m de l'axe de la RD 612 (figure 1) sauf pour :
 - o les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
 - o les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières qui devront être implantées à minimum 35 m de l'axe de la voie.
 - o les réseaux d'intérêt public.

- les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à minimum 35 m de l'axe de la voie.
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (figure 2).

Figure 1

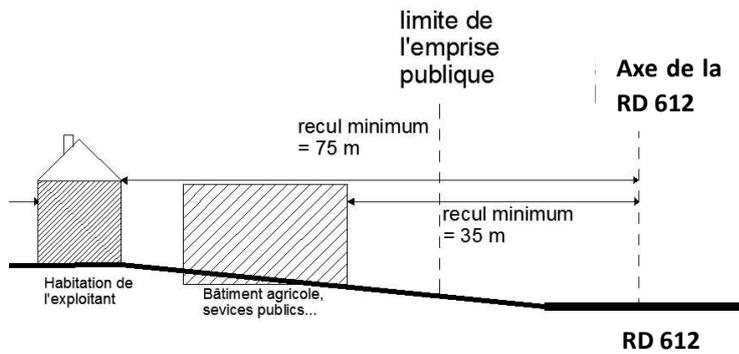
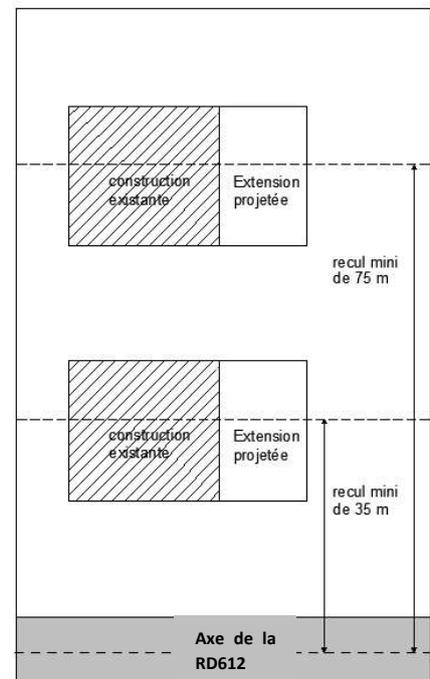
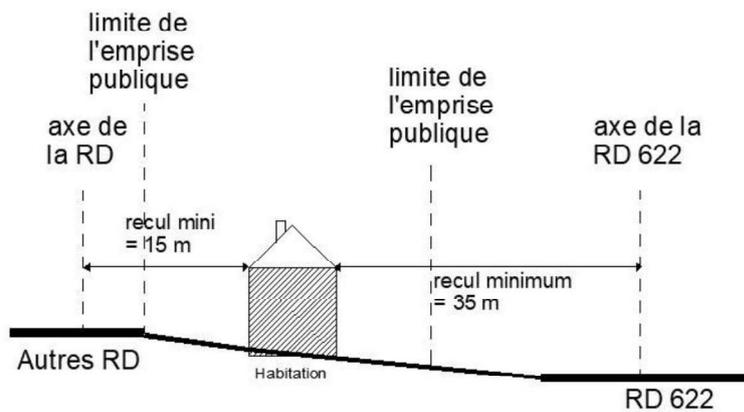


Figure 2



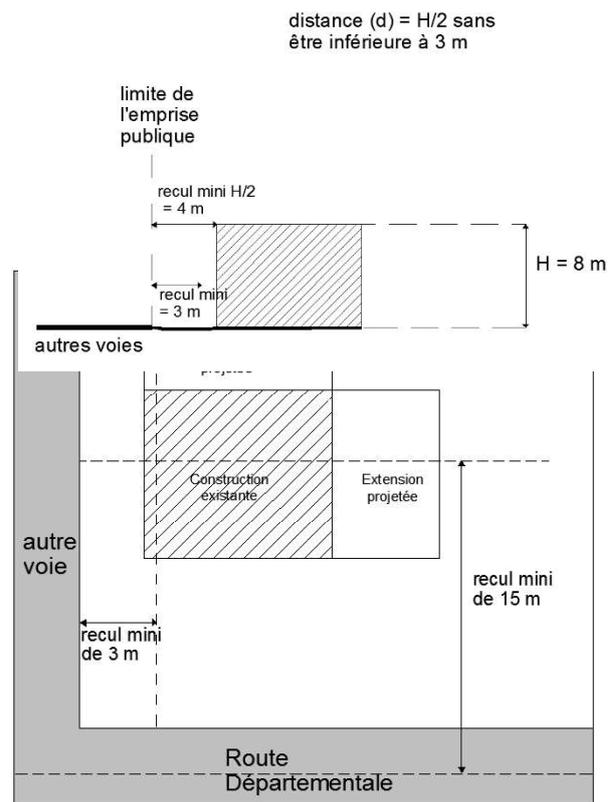
- à minimum 35 m de l'axe de la RD 622 (figure ci-dessous)



- à minimum 15 m de l'axe des autres routes départementales (figure ci-dessus).

- à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres de l'emprise publique (figure ci-contre).

Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant depuis les routes départementales et les autres voies (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

Sur les terrains en surplomb des routes départementales, les piscines (bassins) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sol.

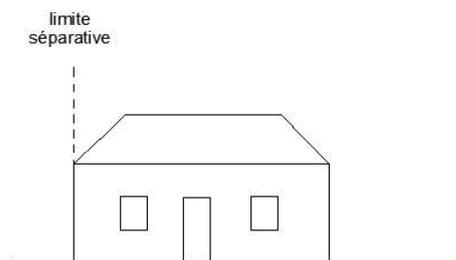
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

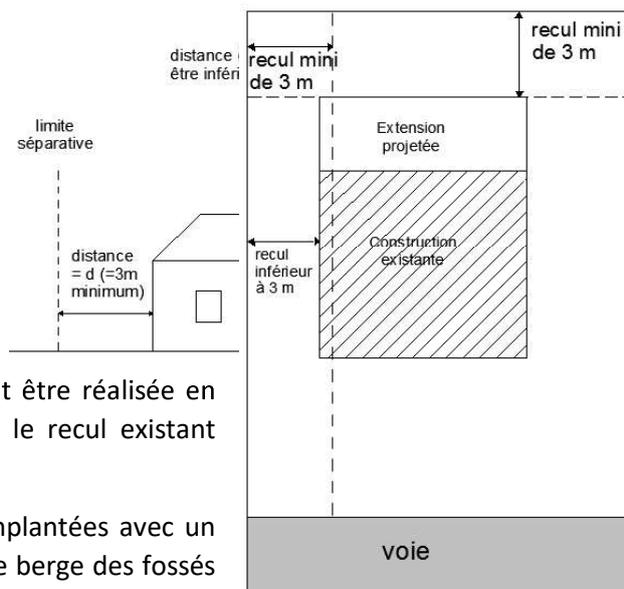
Figure 1



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).

Les constructions et les clôtures doivent être implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport aux hauts de berge des fossés et cours d'eau.

Figure 2



Implantation des constructions sur une même propriété :

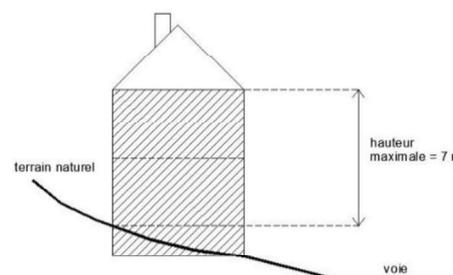
Les annexes à l'habitation doivent être implantées à 30 mètres maximum du pied de façade la plus proche de l'habitation.

Hauteur

Pour les constructions à destination d'habitation :

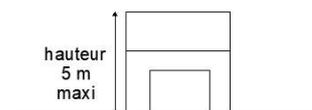
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1) (figure ci-contre) ou au sommet du toit en cas de toiture terrasse.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.



Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 3 m de la limite séparative.

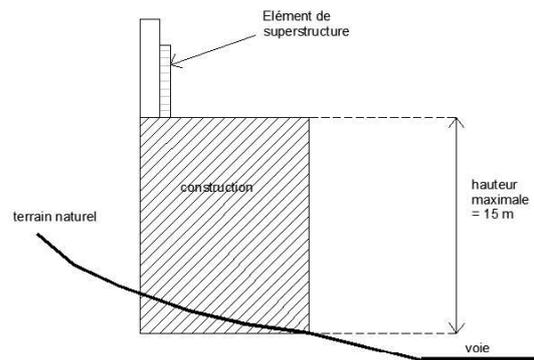
La hauteur des annexes est limitée à 5 m du sol naturel au sommet de la construction (figure ci-contre).



Pour les constructions à destination agricole ou d'activité granitière :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres pour les bâtiments d'activité (figure ci-contre) mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (antennes, cheminées, éléments techniques de faible emprise...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.



Dispositions particulières :

La hauteur des éoliennes domestiques est limitée à 12 mètres en bout de pales.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Emprise au sol et densité

Dans la zone A :

L'emprise au sol des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi pour les 200 premiers m² et à 10% pour les m² suivants.

Dans le secteur A1 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m² pour les constructions nouvelles et les extensions.

B2) Zone A et ses secteurs : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

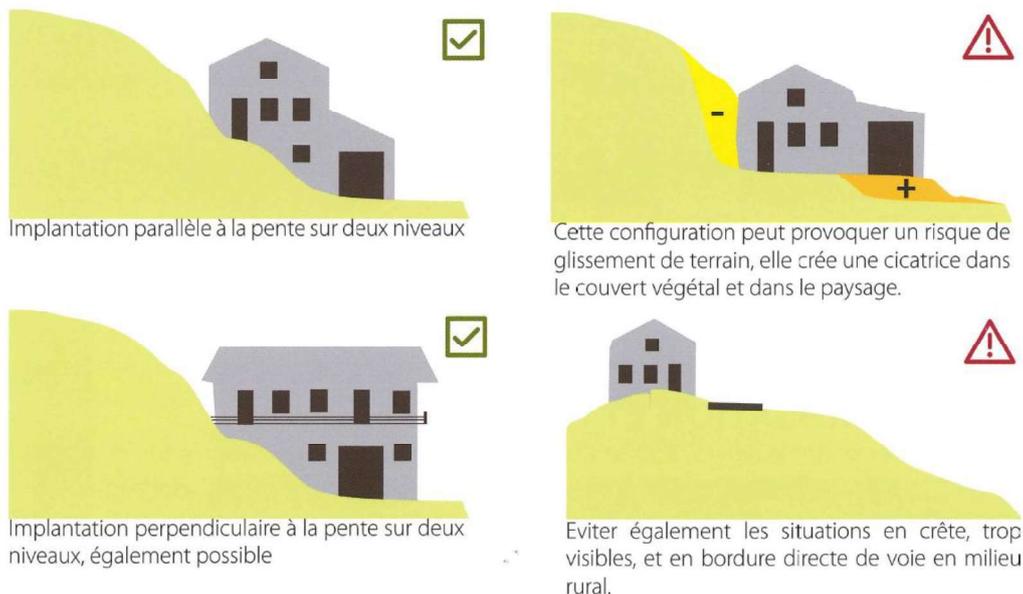
Dispositions générales :

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine à protéger :

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine de la construction.
- La modification ou la création d'ouvertures devra s'inspirer des ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les façades

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Pour les constructions à usage agricole ou d'activité granitière :

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en crépis ou en bardage. Dans ce cas, la teinte, la nature et l'aspect du bardage devront permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte. Les toitures doivent être en cohérence avec la nature des matériaux de toiture en annexe.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les règles sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque...) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas....

Pour les constructions à usage agricole ou d'activité granitière :

Les teintes et pentes des toitures doivent être sombres et mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures

La hauteur des murs de clôture sur rue et en limite séparative est limitée à 0,8 m du sol naturel sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non réglementé.

B3) Zone A et ses secteurs : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 1000 m².

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés à l'exception des plateformes de stockage et de manœuvre.

Des plantations d'arbres de haute tige ou des haies brise vent autour des nouveaux bâtiments d'activités agricole ou granitière pourront être imposées en cas de visibilité depuis le domaine public.

Les plantations et clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les talus doivent être végétalisés. Les talus de plus de 3 m de hauteur doivent comporter une risberme plantée. Les enrochements de plus de 3 mètres de hauteur sont interdits.

Éléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés

Eaux pluviales

Non réglementé

Continuités écologiques

Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :

- Les clôtures doivent être perméables (grillage à grosse maille...)
- Les haies et ripisylves doivent être conservées. Pour les haies, leur suppression peut être autorisée sous réserve d'une replantation équivalente.

B4) Zone A et ses secteurs : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place par logement. Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

C) Zone A et ses secteurs : Équipement et réseaux

C1) Zone A et ses secteurs : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

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

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie ...).

C2) Zone A et ses secteurs : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions existantes peuvent être alimentées par des puits privés, mais dans le cas d'une location, le propriétaire bailleur doit se conformer au code de la santé publique.

Assainissement des eaux usées

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

Les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.