

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : A, Aa, Ac, Ax

Les zones agricoles doivent être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique de leurs terres. Elles sont destinées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend les zones suivantes :

- Zone **A**, zone correspondant aux parties du territoire à dominante agricole.
- Zone **Aa**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où sont autorisés des activités économiques autres que l'exploitation agricole implantées au sein de l'espace à dominante agricole,
- Zone **Ac**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où sont autorisés des constructions à dominante habitat, implantées au sein de l'espace à dominante agricole,
- Zone **Ax**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui correspond à des sites accueillant des activités de carrière implantées au sein de l'espace à dominante agricole.

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones listées ci-dessus se compose du présent chapitre, des Dispositions Générales et du lexique.

SOUS SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 – CONSTRUCTIONS AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

• DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Toutes zones	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (<i>transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.</i>) et nécessaire à un service public, - La reconstruction des bâtiments après sinistre (se référer aux Dispositions Générales du présent règlement) - Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
Zone A	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments d'exploitation ainsi que les installations nécessaires à l'activité agricole ; - Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées; - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de 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 - Le changement de destination des constructions existantes dans les conditions exposées dans les Dispositions Générales du présent règlement.
Zone Aa	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'activités, - Les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux, de commerces et de services ainsi que leurs extensions et annexes, - Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, - les aires de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis dans le secteur,
Zone Ac	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, - Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, - Les changements de destination des bâtiments existants en faveur de l'habitat.
Zone Ax	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions liées et nécessaires à l'activité des carrières dont les périmètres d'exploitation découlent d'une autorisation. - les aires de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis dans le secteur, - Le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement,

• CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes zones	<ul style="list-style-type: none"> - Les annexes liées à une habitation existante telles que garage, remise... lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière que l'habitation existante et situées à moins de 30 m de celle-ci. Les annexes à créer ne pourront dépasser au total 60 m². - L'extension des habitations existantes, avec ou sans changement de destination, étant entendu qu'elle ne devra pas aboutir à la création d'un nouveau logement, ni porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site. Par ailleurs, cette extension ne devra pas représenter (la solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ une augmentation de plus de 50% de l'emprise au sol existante de l'habitation et de ses annexes à la date d'approbation du PLUi ; ▪ une augmentation de plus de 80 m² d'emprise au sol de l'habitation existante et de ses annexes à la date d'approbation du PLUi. - La restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs et lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (murs en pierre) en justifie le maintien et sous réserve :
--------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ De ne pas entraver le développement des activités agricoles environnantes et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel et agricole ; ✓ De respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'en conserver l'aspect extérieur ; ✓ Qu'il ait accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil ; ✓ De ne pas altérer la qualité écologique et paysagère du site. ✓ Qu'il soit desservi par les réseaux ✓ De figurer au cadastre.
<p>Zone A</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la limite d'un logement de fonction par site d'exploitation, éventuellement accompagné d'un local de gardiennage de moins de 30 m², ▪ Qu'elles soient destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire du fait de la taille et de la nature de l'exploitation ; ▪ Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres du site d'exploitation. ▪ Dans tous les cas, il sera recherché une limitation des atteintes à l'espace productif et au mitage du territoire. - Le changement de destination pour la création d'un logement de fonction dans les conditions exposées dans les Dispositions Générales du présent règlement, et sous réserve de respecter également les dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la limite d'un logement de fonction par site d'exploitation, éventuellement accompagné d'un local de gardiennage de moins de 30 m², ▪ Qu'ils soient destinés au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire du fait de la taille et de la nature de l'exploitation ; ▪ Qu'ils soient implantés à une distance maximale de 100 mètres du site d'exploitation. - Les aménagements, changements de destination, réhabilitations et extensions nécessaires aux activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) complémentaires d'une exploitation agricole et situées dans une construction existante présentant un intérêt patrimonial sous réserve de respecter les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit inférieure à 60 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante de la construction et ses annexes à la date d'approbation du PLUi. ▪ Soit inférieure à 35% de l'emprise au sol de la construction et de ses annexes existantes à la date d'approbation du PLUi. - La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue. - Il est rappelé qu'un bâtiment dont le changement de destination est autorisé via le règlement graphique ne peut se voir accorder une extension pendant toute la durée du PLUi. - La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément au Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante. - La construction de piscines et annexes aux logements de fonction existants, sous réserve de se situer à une distance maximale de 20 m et sur la même unité foncière que le logement de fonction existant. - Les activités de diversifications telles que définies à l'article L.311-1 du Code rural, sont autorisées à se développer par constructions nouvelles, sauf celles relevant de la destination logement (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...).
<p>Zone Aa</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements de fonction en secteur d'activités seront admis uniquement pour une obligation de surveillance ou de gardiennage à condition qu'ils soient inclus dans le volume du bâtiment abritant l'activité. - Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> ▪ ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone, ▪ ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Aa et sous

	<p>réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général, ▪ Le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement, <p>- Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface de l'unité foncière d'implantation.</p> <p>- Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 50m², une augmentation de cette dernière est autorisée jusqu'à 50m² sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions si celles-ci sont liées aux activités existantes.</p>
Zone Ac	<p>- Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière d'implantation.</p>
Zone Ax	<p>- Dans le seul cadre des possibilités établies par les arrêtés préfectoraux, les constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité autorisée,</p> <p>- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone, - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ax et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet, - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,

ARTICLE A2 - INTERDICTION DE CONSTRUIRE

Sont interdits, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations non autorisées à l'article 1.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration,
- Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des gîtes ruraux aménagés dans des bâtiments existants et des constructions visées à l'article 1,
- Le changement de destination du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article 1,
- Les affouillements et exhaussements de sol excepté ceux liés et nécessaires aux activités agricoles,
- Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides à l'exception :
 - Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
 - Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - QUALITE DU CADRE DE VIE

- **INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT**
Implantation des constructions

	Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques	Distance minimale par rapport aux limites séparatives
Toutes zones	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En respectant, par rapport aux routes départementales, les distances prévues dans les dispositions générales - A 5 m de l'alignement des voies publiques et privées - A 10 m des berges des cours d'eau. <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci, - pour la construction de carport. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 3 m minimum. - Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant, ou lorsqu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des monuments historiques recensés sur les communes du territoire intercommunal. - Les annexes de moins de 20 m² ou égale à 20 m² d'emprise au sol, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre. - Les annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol respectent les dispositions du premier alinéa ci-dessus.
Zone Aa	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins de l'alignement. Les retraits d'alignements ne concernent que les voies ouvertes à la circulation publique. <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des monuments historiques recensés sur les communes du territoire intercommunal, 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...), - Les extensions des constructions existantes, - Les extensions situées dans la bande d'inconstructibilité sous réserve de pas diminuer les interdistances. 	
--	---	--

Zones Ac, Ax :

Les conditions d'emprise, d'implantation et de hauteur des constructions autorisées sont définies dans le cadre du présent article et dans le cadre de l'article 1 « Constructions soumises à conditions particulières ».

Dimensions des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

Les attiques sont autorisés.

La hauteur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées à destination d'habitation est limitée à :

	<i>A l'égout</i>	<i>A l'acrotère</i>	<i>Au faitage</i>
<i>En toutes zones :</i>			
Pour les constructions à destination d'habitation :			
La hauteur des constructions nouvelles sera, dans tous les cas, inférieure ou égale à celle des constructions existantes à proximité. La hauteur des extensions est, dans tous les cas, inférieure ou égale à celle de l'habitation qu'elles étendent.			
<i>Hauteur maximale</i>	<i>7 m</i>	<i>Toits-terrasse 6 m</i>	Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, ..., la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 m au droit des limites.
<i>En zone A :</i>			
Pour les constructions à destination d'activités agricoles :			
<i>Hauteur maximale des bâtiments agricoles et des ouvrages techniques (silos, cage d'ascenseur, ...)</i>	<i>Non réglementée</i>		
<i>En zone Aa:</i>			
Pour les constructions à destination d'activités économiques :			
<i>Hauteur maximale des ouvrages techniques (silos, cage d'ascenseur, ...)</i>	<i>Non réglementée</i>		

Assainissement collectif et assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Le débit de rejet maximum est de 3l/s/ha conformément au SDAGE.

Aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées et aménagement des abords

<p>Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte</p>	<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.</p> <p>Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.</p>
<p>Clôtures</p>	<p>Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.</p> <p>Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.</p> <p>Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En éléments de béton préfabriqué, excepté les clôtures en effet béton bois. ▪ En parpaings apparents <p>Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité. La hauteur maximale est limitée à 1.80 m.</p>
<p>Aménagement des abords</p>	<p>Toute construction ou aménagement envisagé aux abords des limites des zones Ac, Aa et Ax avec d'autres zones du PLU, devra veiller à intégrer la création d'une frange, d'une transition paysagère qui favorisera une meilleure intégration du projet dans l'environnement.</p>

Les bâtiments et installations agricoles ne sont pas concernés.

- **PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER POUR DES MOTIFS CULTURELS, HISTORIQUES OU ARCHITECTURAUX**

Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Voir les dispositions générales du règlement graphique.

- **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Insertion et qualité environnementale des constructions

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques

Se référer aux Dispositions Générales du présent règlement.

Espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisir

Plantations :

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Les haies végétales seront composées d'essences locales.

Éléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Se référer aux Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE A4– DENSITE

En secteur A, à compter de la date d’approbation du Plan Local d’Urbanisme, la somme de l’emprise au sol des constructions non liées à l’exploitation agricole ne devra pas dépasser 300 m² sauf changement de destination.

En secteurs Aa et Ax, la somme de l’emprise au sol des constructions autorisées à compter de la date d’approbation du Plan Local d’Urbanisme ne devra pas dépasser 1200 m² par unité foncière.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Caractéristiques des voies de circulation

NON REGLEMENTE

Conditions de desserte par les réseaux

<p>Accès</p>	<p>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.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.</p> <p>La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>
<p>Eau potable</p>	<p>Les constructions nécessitant un raccordement au réseau public de distribution d'eau potable seront raccordées.</p> <p>L'alimentation en eau potable de la construction via un forage est autorisée.</p>
<p>Assainissement</p>	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.</p> <p>L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.</p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.</p>
<p>Eaux pluviales</p>	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.</p> <p>Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.</p> <p>Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.</p> <p>Le traitement des eaux pluviales à la parcelle est préconisé afin de limiter les risques d'inondations.</p>

Electricité	Les constructions nécessitant un raccordement au réseau d'électricité seront raccordées.
Téléphone, télédistribution	<p>Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.</p> <p>Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.</p> <p>Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.</p>
Collecte des déchets ménagers	Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.