

TITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A

LA ZONE A

La zone A correspond aux zones agricoles et aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle englobe également le domaine public autoroutier (DPAC) relatif à l'autoroute A11.

La zone A comprend :

- **Un secteur Aeq** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, localisés dans les espaces agricoles, à vocation principale d'activités équinées et/ou équestres ;
- **Un secteur Aa** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, localisés dans les espaces agricoles, à vocation principale d'activités ;
- **Un secteur Acl** : secteurs à constructibilité limitée dont la vocation agricole pourrait évoluer au terme du PLUi-H.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone A définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

I. Section 1

Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

A1 Article 1 : Destinations et sous-destinations

Le tableau suivant indique :

- ✓ : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- ✗ : les destinations et sous-destinations interdites ;
- SC : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article A2 suivant.

Destination	Sous-destination	A	Aeq Act. Equines/Equ uestres	Aa Activités	Acl Const.lim.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✓	✗	SC
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	SC	SC	✗	✗
	Hébergement	SC	SC	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	SC	SC	✗	✗
	Restauration	SC	SC	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
	Hôtels	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	SC	SC	✗	✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	SC	SC	✗	SC
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	SC	✗
	Entrepôt	✗	✗	SC	✗
	Bureau	✗	✗	SC	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗

A2

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis sous conditions, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'ils s'insèrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, que les usages et affectations des sols suivants :

En zone A :

Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* et liées aux infrastructures et réseaux et à l'activité autoroutière ;

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, et notamment :

- Les bâtiments d'activité (stabulations, poulaillers, serres...) ou de stockage (matériels, fourrages, silos, fumières, fosses à lisier...) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl.** ;
- Les bâtiments de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe...) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl.** ;
- Les constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve d'être implantées à plus de 100m de distance du secteur **Acl.**
- Les constructions liées aux activités équine ou autres activités animalières professionnelles (manège couvert, chenils...) relevant de l'article L311.1 du Code Rural sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl.** ;
- Les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) sous réserve d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl.** ;

Les affouillements et exhaussements du sol liés :

- aux activités agricoles ;
- aux activités autoroutières ;
- sous réserve d'être compatibles avec les dispositions générales du présent règlement en zones humides et inondables.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles liées à la diversification des activités agricoles, et relevant notamment des sous destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration*, ou à l'activité accessoire d'une exploitation agricole relevant de la sous-destination *Autres hébergements touristiques*, sous réserve :

- Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation concernée (utilisation ou vente directe de produits issus de l'exploitation, lien économique direct avec l'exploitation, part dans le revenu global inférieure à 50 %...)
- Que ces activités soient localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction préférentiellement existante à la date d'approbation du PLUi-H ou neuve, faisant éventuellement l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et implantées à moins de 100m du siège d'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.

La création d'un logement de fonction par exploitation agricole, sous réserve :

- Qu'elle se justifie par le statut de chef d'exploitation à titre principal (au moins 50 % du revenu d'origine agricole) du demandeur. Le statut de chef d'exploitation est examiné au regard des situations juridique (activités relevant du code rural), sociale (couverture sociale) et fiscale (équilibre entre activités de production et activités accessoires). Le parcours à l'installation du demandeur doit être achevé.

- Que l'activité agricole soit déjà existante et pérenne sur le site : Les installations de production agricole nécessitant la présence de l'exploitant sont préalablement établies et en fonctionnement. En cas de création ou de transfert d'un siège, la construction de la maison est simultanée ou ultérieure à la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Que soit avérée l'absence d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur, ou un fait de décohabitation imposée : L'exploitant ne doit pas s'être rendu lui-même responsable de l'absence du logement de fonction (par vente ou location du logement existant sur l'exploitation). La reprise d'un logement existant sur le site est à privilégier, sauf si sa vétusté est telle que des travaux de restauration ne sont pas raisonnablement envisageables. Dans ce cas, la démolition-reconstruction sur place prévaut.
- Qu'elle soit limitée à un seul logement par exploitation individuelle ;
- Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, des logements de fonction supplémentaires peuvent être justifiés dès lors que les activités agricoles le nécessitent (notamment lorsqu'il y a plusieurs ateliers d'élevage, aux contraintes différentes, sur le même site). Le nombre de logements est limité à 2 par site présentant des activités d'élevage, et à 1 seul logement par site agricole en l'absence d'élevage.
- Qu'elle réponde à des exigences de présence permanente et rapprochée liée et nécessaire pour l'exercice, le bon fonctionnement et la surveillance de l'activité agricole : Un logement de fonction se justifie par des activités agricoles qui exigent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance et soin des animaux, suivi et protection des cultures du fait d'un risque économique, ou sanitaire, travaux de nuits et le week-end répétés, vente directe, accueil à la ferme...).
- Qu'elle soit localisée au plus près de l'activité : Pour éviter le mitage et assurer le lien avec l'activité agricole sur le long terme, l'implantation la plus proche du siège de l'exploitation ou du site secondaire agricole doit être recherchée. Le nouveau logement sera situé dans un périmètre de 100m à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.

Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle, sous réserve d'être réalisés sur pleine terre, en matériaux naturels (bois, terre, paille), d'être démontables, de ne pas excéder une emprise au sol de 50m², dans la limite d'un abri par tranche de 5 hectares d'unité foncière.

Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve :

- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières soient issues pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles et majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales.
- Les installations photovoltaïques sous réserve :
 - D'être réalisées en couverture de constructions à usage *d'Exploitation agricole ou forestière* ou *d'Habitation* ;
 - A titre exceptionnel, d'être réalisées au sol, sur des sites et sols pollués ou artificialisés, sous réserve de démontrer du caractère irréversible de cette pollution et/ou artificialisation excluant tout retour possible à l'état naturel ou agricole des sols.
- Les trackers (ou suiveurs) solaires, équipés de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve d'être en lien avec l'activité agricole et destinés à l'autoconsommation de l'exploitation, à condition d'être limités en nombre c'est à dire proportionnés aux justes besoin et usage auxquels ils sont destinés, et d'être implantés à moins de 100m du site d'exploitation.
- Les installations éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

L'évolution des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve :

- L'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites :
 - De 30% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.
 - De 50% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m², dans la limite de 150 m² d'emprise au sol cumulée.
 - De la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- La construction ou l'extension limitée d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination *Logement*, dans les limites :
 - De 50 m² d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher cumulée ;
 - De 3,50 mètres de hauteur ;
 - De 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
 - De ne pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- La réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H relevant de la sous-destination *Logement*, sous réserve que la construction ait conservé l'ensemble des murs porteurs et de la toiture, que cette restauration conserve les volumes initiaux et s'effectue dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la construction.
- La construction d'une piscine enterrée sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol et 25m de distance par rapport à la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique dès lors qu'il concerne une ou plusieurs des sous-destinations suivantes : *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration et Autres hébergements touristiques.*
- Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

En secteur Aeq :

Les destinations et sous destinations autorisées en zone A et les dispositions afférentes ;
 Les constructions liées aux activités équinées et/ou équestres ne relevant pas de l'article L311.1 du Code Rural, pouvant comprendre les constructions destinées à abriter les animaux, le matériel et/ou la nourriture, dédiées à l'activité de préparation et d'entraînement des équidés domestiques et à l'accueil du public, sous réserve :

- d'être implantées à plus de 50m de distance du secteur **Acl**,
- d'être implantées à moins de 100m du siège d'exploitation. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m ;
- d'être proportionnées aux justes besoin et usage auxquels elles sont destinées.

En secteur Aa :

Les constructions et installations relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* liées aux infrastructures et réseaux ;

La construction et l'extension d'*activités des secteurs secondaire ou tertiaire* relevant des sous-destinations :

- *Industrie* ;
- *Entrepôt* ;
- *Bureau.*

En secteur Acl :

Les constructions et installations à ossature légère, sans terrassement ni dalle, ouvertes ou non, nécessaires à l'exploitation agricole telles que les préfabriqués, les hangars agricoles, etc., et à l'éco-pâturage.

Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la conservation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H dont la destination est autorisée dans la zone.

A3 Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Diversité commerciale

Sans objet.

II. Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A4

Article 4 : Implantation et volumétrie des constructions

1. Implantation des constructions

a) *Implantation des constructions sur l'unité foncière*

Se reporter à l'article DC4.1.a des « Dispositions communes ».

b) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En zone A, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

Se reporter à l'article DC4.1.b des « Dispositions communes ».

c) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

En zone A, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m.

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

Se reporter à l'article DC4.1.c des « Dispositions communes ».

2. Hauteur des constructions

En zone A, la hauteur maximale autorisée est fixée à :

Pour les constructions à usage **d'habitation** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

- Pour la sous-destination *Logement* : RDC + 1 étage + Comble ou Attique (10 mètres)
- Pour la sous-destination *Hébergement* : RDC + Comble ou Attique (7 mètres)

Pour les constructions à usage **d'activités et d'équipements** relevant des sous-destinations autorisées dans la zone :

- 13 mètres

Les constructions présentant des nécessités techniques dues à l'activité ou à un procédé constructif particulier peuvent déroger à la hauteur maximale.

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Aux travaux d'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi-H en cas de réalisation d'une toiture terrasse : la hauteur de l'acrotère doit être inférieure à la hauteur de l'égout du toit de la construction principale à laquelle elle se rapporte ;
- Aux annexes et extensions de locaux techniques : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

A5

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article DC5 des « Dispositions communes ».

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.1.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions nouvelles*

Se reporter à l'article DC5.1.b des « Dispositions communes ».

c) *Travaux d'isolation par l'extérieur*

Se reporter à l'article DC5.1.c des « Dispositions communes ».

2. Toitures

a) *Pour les constructions existantes : aménagement et rénovation*

Se reporter à l'article DC5.2.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions nouvelles*

Se reporter à l'article DC5.2.b des « Dispositions communes ».

3. Clôtures

Se reporter à l'article DC5.3 des « Dispositions communes ».

a) *Pour les constructions relevant de la destination Habitation :*

Se reporter à l'article DC5.3.a des « Dispositions communes ».

b) *Pour les constructions relevant d'une autre destination :*

Se reporter à l'article DC5.3.b des « Dispositions communes ».

A6

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Traitement des abords

Se reporter à l'article DC6.1 des « Dispositions communes ».

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Se reporter à l'article DC6.2 des « Dispositions communes ».

En secteur Aa, le coefficient de biotope par surface est fixé à 0.3.

3. Espaces libres et plantations

Se reporter à l'article DC6.3 des « Dispositions communes ».

A7

Article 7 : Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

a) *Modalités de réalisation des places de stationnement*

Se reporter à l'article DC7.1.a des « Dispositions communes ».

b) Mode de calcul des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.b des « Dispositions communes ».

c) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.c des « Dispositions communes ».

d) Dispositions particulières

Se reporter à l'article DC7.1.d des « Dispositions communes ».

e) Normes de stationnement

Se reporter à l'article DC7.1.e des « Dispositions communes ».

2. Stationnement des vélos

a) Modalités de réalisation des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.a des « Dispositions communes ».

b) Dimension des places de stationnement

Se reporter à l'article DC7.2.b des « Dispositions communes ».

III. Section 3

Equipements et réseaux

A8 Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Se reporter à l'article DC8.1 des « Dispositions communes ».

2. Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article DC8.2 des « Dispositions communes ».

A9 Article 9 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article DC9.1 des « Dispositions communes ».

2. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Se reporter à l'article DC9.2.a des « Dispositions communes ».

b) Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Se reporter à l'article DC9.2.b des « Dispositions communes ».

3. Gestion des eaux pluviales

Se reporter à l'article DC9.3 des « Dispositions communes ».

4. Alimentation en énergie et communication

Se reporter à l'article DC9.4 des « Dispositions communes ».

5. Collecte des déchets ménagers

Se reporter à l'article DC9.5 des « Dispositions communes ».