

CARACTÈRE DE LA ZONE A

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

La zone A comprend le secteur suivant :

- Ap, qui recouvre des espaces à protéger en raison de la qualité ou de l'intérêt des paysages littoraux et les pincements/relictuels des corridors écologiques ouverts.

En vertu de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la zone A comprend également, à titre exceptionnel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants :

- Ad, correspondant aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur ;
- Ae, correspondant à des constructions* et installations d'intérêt collectif ou de services publics ;
- Ag, correspondant à des constructions* pour gardiennage d'animaux ou pension animale ;
- Ah, correspondant aux hébergements* publics ou privés d'intérêt général ;
- As, correspondant aux espaces dévolus à des équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques sans hébergement* situés en milieu agricole ;
- At, correspondant à des hébergements touristiques

sans lien avec une exploitation agricole*, forestière ou pastorale et situés en milieu agricole ;

- Av, correspondant aux aires d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Ax, correspondant aux activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial situé en milieu agricole.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone A, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

Pour la zone identifiée sur le document graphique « Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol », il convient de se référer aux dispositions communes à toutes les zones « 1.17 Obligations applicables aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme ».

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE A-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

Dans la zone A et ses secteurs, sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article A2 y compris :

- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation des mines et carrières.

Dans les communes littorales sont également interdites :

- dans la bande littorale de 100 m, toutes les constructions* ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,

- dans les coupures d'urbanisation au titre de la loi « Littoral », toutes les constructions* constituant une urbanisation ;

- les nouvelles constructions* ou installations en discontinuité de l'urbanisation à l'exception des constructions* ou installations liés aux activités agricoles ou forestières, situées en dehors des espaces proches du rivage, et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages après accord du préfet et consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Dans le secteur Ap, sont également interdits les nouveaux sièges d'exploitation agricoles* à l'exception des évolutions autorisées à l'article 2.1.

ARTICLE A-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Dans la zone A, sont autorisées :

La maintenance*, la réhabilitation* ou la restauration* des constructions existantes*, interdites à l'article 1, sous réserve de ne pas créer de logement* supplémentaire autre que ceux autorisés à l'article 2.

Dans la zone A et tous les secteurs, à l'exclusion du secteur Ap, sont admis à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs tels que les châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, station d'épuration, éoliennes... ;
- les exhaussements et affouillements du sol* nécessaires aux équipements collectifs admis ci-dessus.

Dans la zone A à l'exception de ses secteurs, sont admis :

a) Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière suivantes :

- 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 sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les nouvelles constructions devront prioritairement être situées à proximité des bâtiments existants ;
- les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière, ou liées à des activités de diversification d'une exploitation agricole*, pastorale ou forestière qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation ; accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme ; activités pédagogiques ; travaux agricoles et forestiers, production d'énergie renouvelable...) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - > les activités de diversifications devront prioritairement réinvestir des bâtiments* existants, sauf si l'application de la réglementation sanitaire ne le permet pas ou s'il n'existe pas ou plus de bâtiment* disponible sur l'exploitation, ou s'il s'agit d'une activité de production d'énergie renouvelable.
 - > les nouvelles constructions liées à des activités de diversification devront être situées à proximité des bâtiments existants et être en cohérence

avec les bâtiments* d'exploitation pour conserver le lien entre la production principale et les activités de diversification ;

- les installations agrivoltaiques au sens de l'article L. 314- 36 du Code de l'énergie sous réserve d'être désinstallées en fin d'exploitation ;
- les nouvelles constructions* destinées à l'habitation* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - > qu'elles soient destinées au logement* des exploitants dont la présence permanente sur le site d'exploitation est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations,
 - > qu'elles ne dépassent pas une surface totale de plancher de 200 m²,
 - > qu'elles soient implantées aux abords immédiats des constructions* et installations existantes nécessaires aux activités agricole, pastorale ou forestière, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou des exigences sanitaires ;
- les extensions* des bâtiments* d'habitation* existants, sous réserve :
 - > qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - > qu'elles ne portent pas la surface totale de plancher de l'habitation à étendre à plus de 200 m² sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
 - > qu'elles ne dépassent pas une hauteur* de 8 m,
 - > que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire ;
 - > Les extensions ne créant pas de surface de plancher (type garage, préau) sont limitées à 30 m² d'emprise au sol ;
- la construction, réfection ou extension* des annexes* (garage, abri de jardin...) aux bâtiments* d'habitation* existants liés à une exploitation agricole* et les piscines si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - > elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - > elles ne doivent pas porter l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m²,
 - > elles doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment* principal,
 - > elles ne doivent pas excéder une hauteur* de 5 m,
 - > les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire ;
- b) Les centres équestres.**
- c) Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi :**
 - les extensions* des bâtiments* d'habitation* existants à la date d'élaboration du PLUi, sous réserve :
 - > qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- › que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire,
- › que, pour les habitations* existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², les extensions* soient limitées à 30% de la surface de plancher de l'habitation* à étendre, dans la limite de 200 m² au total sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme, et à 8 m de hauteur*,
- › que, pour les habitations* existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m², les extensions* soient limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation* à étendre, dans la limite de 150 m² au total sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme et à 8 m de hauteur* ;
- › Les extensions ne créant pas de surface de plancher (type garage, préau) sont limitées à 30 m² d'emprise au sol ;
- **la construction, la réfection ou l'extension* d'annexes*** (garage, abri de jardin...) aux bâtiments* d'habitation* existants et les piscines si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - › elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - › elles ne doivent pas porter l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m²,
 - › elles doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment* principal,
 - › elles ne doivent pas excéder une hauteur* de 5 m,
 - › les travaux projetés ne doivent pas créer de logement* supplémentaire.

d) Les exhaussements et affouillements du sol* sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Des plantations pourront être exigées à cet effet.

e) Les changements de destination* des bâtiments* identifiés au document graphique sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- qu'ils ne visent pas à accueillir des destinations* qui soient incompatibles avec le caractère de la zone A telles que cinéma*, commerce de gros*, industrie*, entrepôt*, centre de congrès et d'exposition*... ;
- qu'ils recueillent l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

f) Les centrales solaires sous réserve que les surfaces d'implantation soient identifiées dans le document-cadre prévu à l'article L. 111-29 du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur Ap, sont admis :

- la réfection et l'extension* des bâtiments* d'habitation* existants sous réserve d'être limitée et de ne pas porter atteinte à la qualité ou à l'intérêt des paysages ainsi qu'à la sauvegarde des espaces agricoles ;
- les piscines non couvertes liées à des bâtiments* d'habitation existants sous réserve de constituer une extension limitée, de se situer à moins de 5 mètres du bâtiment principal et de former avec lui un même ensemble architectural, de ne pas porter atteinte à la qualité ou à l'intérêt des paysages ainsi qu'à la sauvegarde des espaces agricoles ;
- les travaux d'entretien ou confortatifs sur les bâtiments* existants autres que ceux d'habitation* sous réserve de ne pas créer de surface de plancher ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs tels que châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration, éoliennes... ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ses équipements collectifs sous réserve :
 - › de ne porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - › de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
 - › que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative ;
- lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi :
 - › l'extension* des bâtiments* agricoles existants, sous réserve qu'elle constitue une urbanisation limitée au titre de la loi « Littoral »,
 - › les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrues.

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée Ad, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ae, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les équipements d'intérêt collectif ou services publics de type : déchetterie, ateliers municipaux, cimetière...

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ag, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les constructions* pour gardiennage d'animaux ou pension animale ;

- les abris pour animaux non liés à l'exercice d'une activité agricole ;
- les constructions* à usage d'habitation* sous réserve qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions* ou installations et sous réserve qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment* d'activité et ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Ah, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les extensions* des constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'hébergement* et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'habitation* sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction et la surveillance du site et comprises dans le volume des bâtiments existants.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités As, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les équipements sportifs ;
- les autres équipements collectifs recevant du public sous réserve d'être destinés à l'exercice d'activités de loisirs, pédagogiques ou touristiques sans hébergement ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements admis dans le secteur à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités At, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les hôtels* et autres hébergements touristiques* tels que les gîtes ou meublés de tourisme, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes... ;
- les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des hôtels* ou autres hébergements touristiques* autorisés ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des usages, affectations des sols et activités admis dans le secteur à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Av, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, sous réserve qu'elles constituent l'habitat

permanent de leurs utilisateurs ;

- les constructions*, installations et aménagements* liées à l'accueil des gens du voyage.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités Ax, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les extensions* des constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire, commercial ou agricole existante, sous réserve que :
 - > l'opération projetée ne crée pas de nouveau logement*,
 - > pour les activités commerciales, l'extension* n'excède pas 10% des bâtiments* existants,
 - > pour les activités ne relevant pas de la destination* commerciale, l'emprise au sol* totale n'excède pas 15%,
 - > l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.
- les extensions des constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière ainsi que les activités de diversification qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation ; accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme ; activités pédagogiques ; travaux agricoles et forestiers, production d'énergie renouvelable...) ;
- les centrales solaires sous réserve que les surfaces d'implantation soient identifiées dans le document-cadre prévu à l'article L. 111-29 du Code de l'urbanisme.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A-3

Volumétrie des constructions*

	HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	EMPRISE AU SOL* MAXIMALE
DANS LA ZONE A ET SON SECTEUR Ap, À L'EXCEPTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES :		
Constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière, à l'exception des habitations*.	11 m sauf si des impératifs techniques le justifient.	Non définie.
Constructions* destinées à l'habitation*, liées ou non à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière.	8 m.	Non définie.
DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES SUIVANTS :		
Ad	Cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	10%
Ae	9 m sauf si des impératifs techniques le justifient.	30%
Ag	6 m	30%
Ah	8 m	30%
As	6 m	10%
At	6 m Un dépassement de la hauteur est autorisé pour être cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	20%
Av	5 m	25%
Ax	Cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	Activités commerciales : extension* maxi 10% des bâtiments* existants, Autres activités : emprise au sol* totale maxi de 15%.

ARTICLE A-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques*, et assimilées.

Des implantations différentes peuvent être demandées lorsque des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique l'exigent ou en cas de présence d'éléments végétaux ou arborés à protéger.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser à dominante d'habitat, les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière, à l'exception des logements* des exploitants, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative*, un retrait d'au moins 50 mètres.

Ce retrait peut être réduit à 25 mètres dans le cas de nouvelles constructions* ou installations liées à une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi si le projet envisagé n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

Une disposition particulière d'implantation pourra être

autorisée lorsqu'il n'est pas possible de respecter ces distances de retrait en lien avec une configuration atypique de la parcelle ou la présence sur la parcelle d'une règle / servitude inscrite au document graphique (pièce n° 5.2 du PLUi) qui empêche l'implantation de la construction ailleurs. Et à condition que l'usage futur soit compatible avec la proximité d'une zone urbaine à vocation d'habitat et non générateur de nuisance.

4.3. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

- les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification de clôtures, celles-ci doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement dans lequel elles sont envisagées ;
- les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). En particulier les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les clôtures peuvent être constituées :
 - > de haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage,
 - > de barrières type « ranch » ou « paddock » à condition qu'elles ne soient ni peintes, ni vernis. Les murs

de clôtures seront réalisés uniquement lorsque des raisons techniques, de sécurité, ou de salubrité publique l'exigent ;

- la hauteur* et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...) ;
- sont interdits en haies mono-spécifiques les essences trop denses : cyprès, thuyas...

ARTICLE A-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Sans objet.

ARTICLE A-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE A-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ad, se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

Dans le secteur Ad, se reporter à la partie 1.16 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ad, se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

Dans le secteur Ad, se reporter à la partie 1.16 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.