

## ZONE AV

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole.*

*L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

**Dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :**

1. **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
2. **les constructions et installations nécessaires au stockage** et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
3. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-après ;
4. **le changement de destination\*** des constructions existantes\* identifiées au plan de zonage, dès lors que :
  - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
  - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et l'esthétique de la construction.
5. **les abris pour animaux**, hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol\* est limitée à 20 m<sup>2</sup> par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;

**6. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif** ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
- les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics, à condition que :
  - leur emprise au sol\* soit au plus égale à 30 m<sup>2</sup>, pour les constructions nouvelles,
  - l'extension\* des constructions existantes\* représente au plus 20 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLUi.

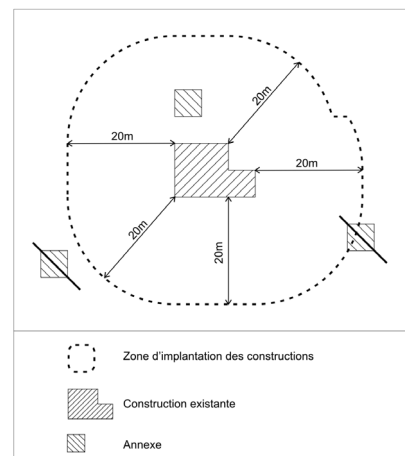
**7. Pour les constructions à destination d'habitation existantes\*** à la date d'approbation du PLUi :

**Délimitation de la zone d'implantation des constructions**

La zone d'implantation des extensions\* des constructions et des constructions annexes\* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante\*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



**Dans la zone d'implantation sont admises :**

- l'extension\* des constructions principales\*. L'emprise au sol\* de l'extension\* est au plus égale soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20 % de celle de la construction existante\* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol\* totale de la construction, y compris l'extension\*, est limitée à 200 m<sup>2</sup> ;
- la construction d'annexes\* nouvelles, à condition que leur emprise au sol\* cumulée sur le terrain\* soit au plus égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

S'agissant des piscines non couvertes et des courts de tennis, ils peuvent, pour tout ou partie, être situés en dehors de la zone d'implantation, dès lors que leur superficie cumulée, par terrain\*, est au plus égale à 220 m<sup>2</sup> et que leur conception et leur localisation permettent leur insertion dans le paysage.

8. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.
9. **l'aménagement d'aires de stationnement en surface**, dès lors :
- que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et
  - qu'il est nécessaire :
    - soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
    - soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
    - soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
    - soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUj).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

### 2.1.2 - Règle applicable à l'extension\* d'une construction existante\* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes\*

L'extension\* et les annexes\* d'une construction principale existante\* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2,7°), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnement des constructions aux abords des voies.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Dans toute la zone AV

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

### 2.2.2 - Règle applicable à l'extension\* d'une construction existante\* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes\*

L'extension\* et les annexes\* d'une construction principale existante\* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.7°), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

La localisation de l'emprise au sol\* des constructions prend en compte la topographie du terrain\* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension\* des constructions existantes à destination d'habitation, leur emprise au sol maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur de façade\* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains\* ainsi que celle des constructions à destination agricole peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

**Pour les constructions à destination d'habitation existantes\*** à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade\* maximale et la hauteur totale\* sont au plus égales à celles de la construction existante.

**Pour les constructions annexes\* et les abris pour animaux :**

- la hauteur totale\* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur exprime la hauteur totale des constructions et se substitue à celles de la hauteur de façade\* et de la hauteur totale fixées ci-dessus.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### *Rappels :*

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### **3.1 - Règle générale**

#### **3.1.1 - Principes généraux**

Cette zone regroupe les espaces à dominante agricole ou situés dans un environnement naturel.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

#### **3.1.2 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement**

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### **3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique**

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement (chapitre 4.1).

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension\* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

#### 4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions\* des constructions existantes\* à destination autre qu'agricole ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

#### 4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

#### 4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

### 4.3 - Traitement des clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. À ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste, non identifié aux plans de zonage, il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

### 4.4 - Prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

#### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.



## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

---

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.