

**Ao**

**Zone agricole à vocation d'activités aquacoles et de cultures marines.**



## Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

### Ao – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		Ao	Ao	Ao
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement 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
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



**En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme.**

- ▶ Conditions spécifiques à la sous-destination « exploitation agricole »
  - Constituer une réhabilitation, une extension, une mise aux normes ou une construction nouvelle liée et nécessaire à une activité de cultures marines.
- ▶ Conditions spécifiques à la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
  - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;
  - Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ▶ Conditions spécifiques au logement lié au siège d'une exploitation agricole (qualifié de logement de fonction agricole) intégrant la destination « exploitation agricole ou forestière » :
  - Être lié et nécessaire à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
  - Être justifié par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - En cas de nouveau bâtiment, qu'il soit localisé au sein d'un périmètre de 50m maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation et qu'il soit implanté prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité. Néanmoins, en cas

d'impossibilité technique, ils pourront s'implanter à plus de 50 mètres, dans une limite de 100 mètres maximum autour des bâtiments principaux de l'exploitation ;

- Respecter une hauteur maximale de RdC + 1 niveau + combles/attique. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 9 mètres.
- Les annexes de ces constructions ne pourront excéder 4 mètres au point le plus haut et leur emprise au sol ne pourra excéder (extensions comprises) :
  - 20 m<sup>2</sup> pour les communes soumises à la Loi Littoral ;
  - 40 m<sup>2</sup> pour les communes non soumises à la Loi Littoral ;Une seule nouvelle annexe pourra être autorisée par construction principale ;  
Les annexes pour les communes soumises à la Loi Littoral ne doivent pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation.
- Qu'il soit édifié un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation agricole dans la limite de la présence de 2 logements de fonction par siège d'exploitation.

▶ Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions de logement, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole.

L'**extension** de constructions existantes à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;



- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - o 30m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions dont la surface de plancher est > à 250 m<sup>2</sup> au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
- Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Être situé hors bande des 100 mètres (pour les communes littorales).

Les **annexes** de constructions existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- Une seule nouvelle annexe pourra être autorisée par construction principale ;
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 10m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes).
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;

- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Conditions spécifiques aux constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
- Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### **Ao – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités**

---

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

**Sont interdits** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Tous les usages et affectations des sols et types d'activités autres que ceux autorisés sous conditions.

**Sont autorisés sous conditions** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les installations liées à une activité de cultures marines.



**Ao – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Ao – 3.1 Mixité fonctionnelle

[290](#)

Non règlementé

Ao – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé



## **Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.*

### **Ao – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Ao – 4.1 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

#### **Ao – 4.2 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

#### **Dispositions particulières**

Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

#### **Ao – 4.3 Implantation des constructions**

##### **4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile**

Respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :  
▶ Chapitre H – dispositions relatives au domaine routier*

##### **4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques**

Non règlementé

##### **4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Implantation libre.

Néanmoins si la limite séparative jouxte le secteur UHa, UHb, UHc ou URu, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

##### **4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

##### **4.3.5. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au 4.3.1 et au 4.3.3 peuvent être autorisées dans les cas suivants :



- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 4.3.1 et au 4.3.3 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour des raisons d'ordre technique ou architectural.

#### **Ao – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **Ao – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :*  
► *Chapitre B – dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures*

##### **Ao – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

#### **Non règlementé**

*Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.*

#### **Ao – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

##### **Ao – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et plantations**

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :*  
► *Chapitre D – dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations*

##### **Ao – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

#### **Ao – Article 7 – Stationnement**

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :*  
► *Chapitre C – dispositions réglementaires relatives au stationnement*

### Section 3 – Equipements et réseaux

---

*Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.*

---

293

#### Ao – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

---

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :*  
▶ *Chapitre F – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès*

#### Ao – Article 9 – Desserte par les réseaux

---

*Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :*  
▶ *Chapitre G – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux*

