Communauté de Communes du Pays Mornantais

Commune de SAINT-LAURENT-D'AGNY

3. Dossier de mise en compatibilité du PLU
de Saint Laurent-d'Agny

3.4 Extrait du règlement des zones AUic2 et A Secteur des Platières

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Laurent-d'Agny approuvé le 15 Avril 2013
Modification n°1 du PLU approuvée le 9 Juillet 2015
Modification n°2 du PLU approuvée le 8 Avril 2019
Modification n°3 en cours

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Laurent-d'Agny pour un projet économique sur le secteur des Platières, menée par la communauté de communes du Pays Mornantais
Prescription par délibérations du Conseil Communautaire en date des 28 Novembre 2017 et 18 Décembre 2018

Réf : 45007

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser « dites zones AU » (extrait)

Symboles particuliers :

**** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.***

ZONE AUic2

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future opérationnelle à vocation économique, à dominante industrielle, artisanale ou tertiaire, sur le secteur des Platières.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les principes d'aménagement de cette zone.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
2 - Les travaux, installations et aménagements *, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
5 - En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction (lotissement, permis de construction valant division …) à chaque terrain issu de la division.
6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AUic2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions à usage :
- agricole,
- d'habitation,
- hôtelier,
- de piscine*.

b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes*
- les aires de jeux et de sport*.

d) l'ouverture de **carrières.**

ARTICLE AUic2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) Les commerces sous réserve qu'ils constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 300 m² de surface de plancher de surface de vente au total, à condition d'être directement liés à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher affectée à la production.

b) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

c) Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

d) Les constructions, occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et soumises à condition ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUic2 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

« Il est rappelé, conformément au Code de l'Urbanisme, que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- les conditions permettant **l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

c) **Le long de la RD83, un seul nouvel accès est autorisé pour l'ensemble de la zone AUic2.**

Voirie :

a) **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons**, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles seront dimensionnées :

- soit de façon suffisante pour permettre le retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères selon les règles en vigueur,

- soit elles seront conçues pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple, et dans ce cas, des espaces dédiés au stockage des ordures ménagères seront aménagés le long du domaine public.

ARTICLE AUic2 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et téléphone[1] : ces réseaux doivent être enterrés.

Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

[1] *Sous réserve de l'accord des Administrations concernées*

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement avec des installations pour un branchement de type séparatif. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.
Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.
Ainsi le débit de rejet devra être au maximum de 6 l/s/ha imperméabilisé, avec un débit plancher de 2 l/s. Le volume de rétention devra être dimensionné sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale.
Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

ARTICLE AUic2 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUic2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.
Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux, débords de toiture, oriels, balcons, saillies traditionnelles, dès lors que leur profondeur dépasse 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Le long des voies et des voiries internes de la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **5 m par rapport à l'alignement*** et avec un retrait minimum de **7 mètres par rapport à l'alignement de la RD 83.**

Disposition particulière

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi que les activités autorisées ayant un caractère de service aux entreprises de la zone pourront s'implanter soir à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUic2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation

A moins que le bâtiment à construire ne **jouxte la limite séparative**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum **de 4 mètres** par rapport aux limites séparatives**.**

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront **soit sur limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUic2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUic2 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain*.

ARTICLE AUic2 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à **12 mètres** à l'égout de toiture, ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- à des dépassements dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, silos, méthaniseur...).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUic2 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.
L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.
L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc…).
Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit avec des enrochements ou gabions. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée. La végétalisation des talus est obligatoire.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.
Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).
Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
Si les constructions ne sont pas réalisées en bois ou en pierre ou en bardage, les couleurs des façades doivent présenter une couleur allant du gris clair au beige clair ; le blanc, les couleurs vives, criardes ou agressives sont interdites.
Les teintes employées pour les bardages doivent être dans la gamme de gris suivant le nuancier suivant : RAL 7005, 7015, 7016, 7036, 7037, 7040, 7042. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance, des couleurs lumineuses ou agressives est interdit.

La charte graphique de l'entreprise ne peut être peinte directement sur la façade du bâtiment mais doit être apposée sur un cadre amovible réticulé contre la façade principale dans la limite de 5% de la façade.

Les menuiseries

La couleur des menuiseries et des huisseries devra être de la couleur gris anthracite.

Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).
L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les toitures

Les pentes de toiture sont limitées à 15%. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 15% maximum. Cette pente peut être portée à 20% dans le cas de dispositifs environnementaux (panneaux photovoltaïques…).
Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux...) sur les toitures devront être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit, excepté ceux liés aux énergies renouvelables. Les textures de matériaux doivent rester mates.
Les couvertures doivent être dans les tons rouge, gris ou végétalisés ; les couleurs claires et vives sont interdites.

Les clôtures

Cette disposition s'applique le long des clôtures séparatives des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.
Si une clôture est mise en place, elle sera impérativement réalisée avec du grillage de couleur verte. Ce grillage restera perméable à la petite faune (grillage en grosse maille) le long des limites Ouest et Nord de la zone AUic2.
La clôture sera de préférence complétée par des haies multistrates composées avec des espèces locales et variées. Les clôtures devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Une bande végétale d'au moins 2,50 m sera implantée le long des clôtures.
L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.
Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Les éléments divers

Les poubelles et les conteneurs seront installés en dehors de l'espace compris entre la voie et la façade du bâtiment et seront masqués des vues du domaine public par des abris spécifiques en harmonie avec les bâtiments.

Les énergies renouvelables

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

ARTICLE AUic2 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt
1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions à usage de bureau,
1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher*.

Les surfaces de stationnement des véhicules légers doivent permettre l'infiltration des eaux.

Les espaces de stationnement sont interdits en vitrine le long de la RD 83.

ARTICLE AUic2 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.
Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.
En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet d'espaces verts et de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigènes **dans la proportion d'au moins 15 %** de la surface du terrain, dont 1/3 devra être arboré.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée**. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de **réalisation d'aires de stationnement**, il est demandé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Un traitement paysager en façade le long de la RD83 est imposé sous forme de bosquets conciliant intégration du bâti et effet vitrine des activités.

L'arbre identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé. Si les conditions sanitaires ou de risques nécessitent de l'abattre, un arbre de même essence devra être replanté.

Des haies multistrates *(haie agricole accompagnée d'arbres de haute tige)* d'essences locales et variées sont imposées le long des limites Ouest et Nord de la zone AUic2. De même, le long de la limite de la zone humide Azh, des haies et/ou arbres sont imposées. Le long des autres limites séparatives, de telles haies sont préconisées.

Un accompagnement paysager sous forme d'une haie bocagère (sans arbre à haute tige) est imposé sur un côté du chemin rural.

Les essences végétales locales favorables à la biodiversité à privilégier sont :

- Pour les haies : Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Troène, Sureau noir, Fusain d'Europe, Prunellier, Groseillier, Alisier blanc sanguin, Bourdaine, Viorne lantane,…
- Pour les arbres de haute tige intégrés dans les haies : Châtaigner, Aulnes, Erables, Chênes,…

ARTICLE AUic2 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ARTICLE AUic2 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ARTICLE AUic2 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

<u>Symboles particuliers :</u>

**** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.***

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A se subdivise en deux sous-zones correspondants à un règlement particulier :

La zone A
Elle concerne les grandes entités de production agricole, reconnues pour leur valeur agronomique et paysagère.
Il s'agit de secteurs agricoles protégés, dans lesquels les constructions nouvelles sont strictement limitées.

La zone Ab
Elle correspond à des secteurs agricoles où le renforcement de l'activité est souhaitable à proximité des sites d'exploitations existants ou futurs.

La zone Azh
Elle correspond à une zone humide identifiée dans le cadre de l'étude environnementale sur le secteur des Platières.

La zone A est concernée par des prescriptions particulières :
- Les périmètres archéologiques.
- Au titre de l'article ~~L.123-3-1~~ L.151-11.2° du Code de l'Urbanisme : Inventaire du patrimoine agricole.
- Au titre de l'article ~~L.123-1-5(7ä)~~ L.151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire.
- Des aléas géologiques identifiés au plan de zonage. Les règles de constructions sont définies à l'article 13 des dispositions générales du règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones A et Ab, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1 - L'Édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
2 - Les travaux, installations et aménagements*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article ~~L.130-1~~ L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article ~~L.130-1~~ L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

En zone Azh, sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, tout affouillement et exhaussement de terrain, l'imperméabilisation, l'assèchement et le drainage des sols, les clôtures non perméables compromettant la circulation de la faune.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone Azh, sont uniquement admis les travaux d'entretien visant à maintenir et renforcer les fonctionnalités biologiques de la zone humide.

Dans les autres zones, sont admis :

a) Lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions à usage :
- De serres légères* limitées à 5 000 m² d'emprise au sol par serre en zone A,
- Agricole, dans les zones Ab, et dans la limite de 170 m² de S.D.P.* pour les constructions à usage d'habitation. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contigu au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
- L'extension* des constructions nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de 170 m² de S.D.P.* pour la partie habitation.
- L'aménagement* sans changement de destination* des constructions existantes.

c) Les travaux suivants :
- La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) En zone Ab, les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.

e) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

g) L'aménagement* avec changement de destination* pour les bâtiments repérés au plan de zonage, au titre du ~~L.123-3-1~~ L.151-11.2° du Code de l'Urbanisme.

h) L'aménagement* sans changement de destination des autres bâtiments.

ARTICLE A 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

« Il est rappelé, conformément au Code de l'Urbanisme, que les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie ».

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions, hors habitation, sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,…) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur la parcelle.
Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.
Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement*.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions dont la hauteur est inférieure à 4 m est autorisée en limite séparative.
Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre la construction et ladite limite doit être au minimum égale à 4 m, en tout point de la construction.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol * des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale est fixée à 9 m.

Cette disposition ne s'applique pas :
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, à l'exception des éoliennes.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cas de la création d'un logement ou d'un changement de destination en vue de l'habitation, il est demandé :

- 1 place par tranche de 60 m² de S.D.P.*

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

a) Les plantations existantes (arbres à hautes tiges, haies…) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Si les conditions sanitaires ou de risques nécessitent de les abattre, des arbres de même essence devront être replantés.

c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive.

d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de C.O.S*.

ARTICLE A 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ARTICLE A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.