

## CHAPITRE 9.b – SECTEUR Aa

Le secteur **Aa** a été défini dans l'optique de répondre aux différents besoins constructifs de la profession agricole.

Il s'agira d'assurer le maintien des exploitations existantes, d'encadrer le développement de nouvelles sorties d'exploitation et de répondre de façon spécifique aux enjeux agricoles du territoire.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire*

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame Verte et Bleue

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article Aa 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Aa 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au règlement graphique.
- 1.4 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Article Aa 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, à la transformation, la commercialisation et le conditionnement des produits issus de la production, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
  - que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone.
  - que les constructions à usage d'habitation, avec une emprise au sol maximum de 150 m<sup>2</sup>, soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure
  - que les constructions autorisées soient édifiées sur des terrains d'une superficie minimale de 4 000 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Les bâtiments annexes localisés à proximité immédiate des constructions principales existantes à vocation non agricole, et destinés exclusivement au stockage de matériel ou à l'abri pour animaux, sous réserve de leur intégration dans le site.
- 2.3 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.



- 2.4** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.5** Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou équipements collectifs, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification correspondants, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Article Aa 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

- 3.1** Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### **Article Aa 4 : Emprise au sol des constructions**

- 4.1** Non règlementé

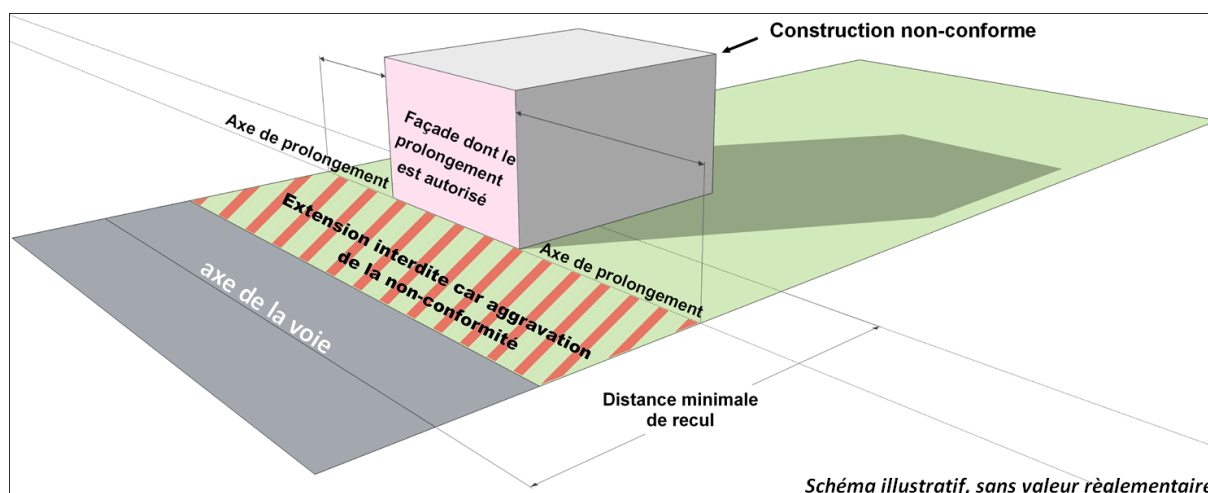
### **Article Aa 5 : Hauteur des constructions**

- 5.1** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 15 mètres hors silos de stockage de céréales.
- 5.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.

### **Article Aa 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1.1** Par rapport aux axes des voies, les constructions devront s'implanter :
- à une distance au moins égale à 25 mètres pour les routes départementales, à 35 m pour les routes nationales et voies à grande circulation et à 50 mètres pour les autoroutes.
  - à une distance au moins égale à 10 mètres pour les autres voies ;
- 6.1.2** Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non-conformes aux dispositions de l'article 6.1.1 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.





- 6.2 Dans tous les cas :** les constructions devront respecter un recul de 10 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 6.3** Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- 6.4** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

#### **Article Aa 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1** Les constructions devront s'implanter :
- soit sur limite(s) séparative(s)
  - soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire 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 quatre mètres.
- 7.2 Dans tous les cas :** les constructions devront respecter un recul de 10 mètres minimum le long des cours d'eau et des fossés, comptés depuis le haut des berges, sauf les constructions, ouvrages, installations et travaux d'intérêt général et nécessaires à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et du système hydraulique.
- 7.3** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 7.4** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

#### **Article Aa 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.



**Article Aa 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

- 9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1 Bâtiments liés à l'exploitation agricole :**

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter un ensemble formant un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

*Bâtiments d'exploitation*

Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant. Les bardages devront présenter un aspect proche de celui des matériaux naturels.

Les façades extérieures des abris pour le bétail doivent être traitées de manière à s'intégrer dans l'environnement naturel.

*Bâtiment d'habitation*

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

**9.2.2 Autres bâtiments :**

L'aspect extérieur des bâtiments annexes (matériaux, teintes, etc.) devra être de nature à s'intégrer au contexte naturel environnant.

**Article Aa 10 : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

- 10.1** Non réglementé.

**Article Aa 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 11.1** Non réglementé.

**Article Aa 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion**

- 12.1** Non réglementé.



**Article Aa 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques**

13.1 Non réglementé.

**Article Aa 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales**

14.1 Non réglementé.

<i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>
--

**Article Aa 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

12.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.

12.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

12.3 Dans le cas de l'implantation de constructions à caractère agricole un projet de plantation à base d'arbres à haute tige ou de haies vives composés d'essences locales ou fruitières sera exigé. Les abords de ces constructions et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

**Article Aa 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

16.1 Non réglementé.

**Article Aa 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

17.1 Non réglementé.

**Article Aa 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques**

18.1 Non réglementé.

**Article Aa 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques**

19.1 Non réglementé.



**Article Aa 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

**20.1** Non règlementé.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article Aa 21 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**21.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.

**Article Aa 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser**

**22.1** Non règlementé.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures*

**Article Aa 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**23.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**23.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé si les accès présentent un 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.

**Article Aa 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

**24.1** Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération devra être respecté.



**Article Aa 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

**25.1 Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

**25.2 Assainissement**

**25.2.1 Eaux usées**

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

**25.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

**25.3 Électricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**Article Aa 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

**26.1** Non réglementé.

**Article Aa 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**27.1** Non réglementé.



**Article Aa 28 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 28.1** L'emplacement réservé n°6 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Aménagement paysager de l'entrée de ville.

