



MONTAGNAC (34)

Plan Local d'Urbanisme

2^{ème} modification

6 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 ^{ère} révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 ^{ère} modification			02.07.2003
2 ^{ème} modification			16.04.2004
3 ^{ème} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 ^{ère} révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 ^{ère} modification du PLU			10.02.2009
2 ^{ème} révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 ^{ème} modification du PLU			



Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC
Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84

mairie.montagnac34@wanadoo.fr

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle inclut :

- **trois secteurs Ap1, Ap2 et Ap3**, correspondant respectivement au périmètre de protection rapprochée du forage de Belluguettes (zone 1 et zone 2) et aux périmètres de protection rapprochée des forages du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Hérault et des puits Ouest et Est de Montagnac.
- **Un secteur Aa** destiné à accueillir une opération d'ensemble à vocation d'activités agricoles (hameau agricole).
- **Un secteur At** (Domaine de La Grangette) à vocation agricole et d'accueil touristique.

La zone A est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article A1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone, hors secteurs Ap1, Ap2, Ap3, Aa et At est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes liés à l'exploitation agricole, sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après.
- Les piscines dès lors qu'existe sur la même unité foncière une construction à destination d'habitation.
- Les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

- Les serres de production.
- Les serres photovoltaïques sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après.
- Le camping à la ferme.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A.

En secteur Ap1 sont en outre interdits :

- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante.
- Tous rejets d'eaux résiduaires dans le sous-sol par forages, puits ou cavités naturelles.
- Le stockage et/ou l'épandage de fumiers, lisiers, eaux usées, boues industrielles ou domestiques.
- L'implantation de décharge, quelle qu'en soit la nature.
- La création de cimetières.
- La création de carrières.
- Les élevages de type industriel.
- Tout rejet susceptible de polluer les eaux superficielles ou souterraines dans le réseau pluvial.

En secteur Ap2 sont en outre interdits :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des bâtiments existants au-delà d'une production d'eaux usées correspondant à 20 équivalents habitants.
- Tous rejets d'eaux résiduaires dans le sous-sol par forages, puits ou cavités naturelles.
- Le stockage et/ou l'épandage de fumiers, lisiers, eaux usées, boues industrielles ou domestiques.
- L'implantation de décharge, quelle qu'en soit la nature.
- La création de cimetières.
- La création de carrières.
- Les élevages de type industriel.
- Tout rejet susceptible de polluer les eaux superficielles ou souterraines dans le réseau pluvial.

En secteur Ap3 sont en outre interdits :

- Tout rejet d'eaux résiduaires direct, quelle qu'en soit la nature.
- Tout dépôt de déchets ou matériaux susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles ou souterraines.
- Toute extraction de sable ou de graviers.
- La réalisation de toute fouille, fondation ou fossé dépassant 1 mètre de profondeur (préservation de la couche de limons superficiels).

Sont notamment interdits sur l'ensemble de la zone A et des sous-secteurs Ap1, Ap2, Ap3 (hors secteurs Aa et At) :

- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, autre que le camping à la ferme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs et fermes photovoltaïques au sol.

En secteur At, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- l'entretien courant et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension.
- Les gîtes et chambres d'hôtes.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU vers les destinations suivantes : hébergement hôtelier et assimilé, gîtes, chambres d'hôtes, locaux de réception
- Les piscines.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A.

En secteur Aa, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux d'exploitation agricole ou forestière et les constructions à usage d'habitation qui leur sont liées (logement de l'exploitant), réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté) à vocation d'activités agricoles portant sur la totalité du secteur, à l'exclusion des activités d'élevage.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé sur le secteur Aa.

Sont notamment interdites en secteur Aa les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles liées à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve des conditions fixées à l'article Aa ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts commerciaux.
- Les élevages.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les parcs d'attraction.

- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Les serres photovoltaïques.
- Les parcs et fermes photovoltaïques au sol.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud (zone A et secteur Ap3), sont en outre interdits tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article A 2 ; sont notamment interdits :

- Les créations d'ouvertures en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE).
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les aménagements ou adaptations qui ne viseraient pas à améliorer la sécurité des personnes et des biens.

Article A2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone, hors secteurs Ap1, Ap2, Ap3 et At :

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve qu'existe sur la même unité foncière un bâtiment d'exploitation d'une superficie de plancher minimale de 100 m² et que la surface de plancher de la construction nouvelle à destination d'habitation n'excède pas 200 m².
En outre, et **à l'exception du secteur Aa**, les constructions à destination d'habitation devront être intégrées au bâtiment d'exploitation, sauf pour les élevages où elles pourront en être distantes 150 mètres maximum.
- En cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation ; **hors secteur Aa**, les constructions à destination d'habitation devront être intégrées au bâtiment d'exploitation, sauf pour les élevages où elles pourront en être distantes 150 mètres maximum.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes liés à l'exploitation, aménagés à l'intérieur du bâti existant (y compris par changement de destination) ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation, dans la limite de 5 gîtes et de 5 chambres d'hôtes par exploitation.

Hors secteur Aa, les serres photovoltaïques nécessaires à la production de l'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 6 hectares.

Ces serres ne devront pas dépasser une hauteur totale, mesurée à partir du sol naturel avant terrassement, de 4,50 mètres et devront être implantées à une distance minimum de 200 mètres de toute construction à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou assimilé (gîtes et chambres d'hôtes...), exception faite, le cas échéant, de l'habitation de l'exploitant.

Leur couverture photovoltaïque devra par ailleurs être semi-transparente, laissant passer un pourcentage minimal de luminosité, selon les spécifications agricoles.

Sur l'ensemble de la zone A :

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En zone inondable délimitée par le P.P.R.I. de la Moyenne Vallée de l'Hérault Sud (zone A et secteur Ap3), sont seuls admis :

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes, et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En secteur Aa, en outre, les accès sur la voie publique doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique et notamment de manière à ce que les véhicules puissent entrer et sortir du secteur et des établissements qui y sont implantés sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voie.

2) Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir

En secteur Aa, les voies doivent être adaptées à la circulation et aux manœuvres de véhicules lourds et encombrants ; les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution de véhicules lourds avec remorque. Les voies en impasse ne doivent être utilisées qu'exceptionnellement et être terminées par un rond-point permettant aux véhicules de tourner.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'eau potable, les constructions et installations autorisées en application des articles A1 et A2 du règlement peuvent être exceptionnellement desservies par des installations particulières (forages, captages) conformes à la législation en vigueur. Dans le cas où cette législation permet l'alimentation par une ressource particulière, les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (notamment gîtes, camping, chambres d'hôtes...) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

En secteur Aa, le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire

En sous-secteur Ap2, les forages ou puits seront aménagés suivant les mêmes règles de protection immédiate que les captages AEP.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs individuels conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En secteur Ap1, les constructions seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées du Domaine de Bessilles.

En secteur Ap2, tout système d'assainissement autonome, à réaliser lors des extensions autorisées de bâtiments, sera précédé d'une étude de conception dans le cadre du permis de construire, afin d'adapter la filière à la nature du sol (filtres à sable verticaux pour les zones calcaires et épandage pour les autres zones).

En secteur Ap3, les dispositifs d'assainissement autonome inclus seront mis en conformité avec la législation en vigueur, notamment installation d'un traitement tertiaire des effluents prétraités (épandage sur sol naturel, reconstitué ou sur filtres à sable).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires. Elles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement qu'après autorisation préalable ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions de qualité et notamment à l'existence d'un pré-traitement conforme aux dispositions législatives en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau d'assainissement.

En outre, en secteur Aa :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'opération d'ensemble menée sur ce secteur devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux pluviales conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau.

Ces ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

4) Electricité – Téléphone – Téledistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes techniques s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

En secteur Aa, les réseaux seront obligatoirement réalisés et souterrain ; les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Hors secteur Aa, la superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences réglementaires et techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Superficie non réglementée en secteur Aa

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

Cas général

Hors secteur Aa et à l'exclusion des voies portées au paragraphe « cas particuliers », en bordure de toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments et installations doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15 mètres et à 5 mètres au moins de l'alignement.

En secteur Aa, en bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

Cas particuliers

RD 5 : recul des bâtiments à usage d'habitation à 25 mètres de l'axe, recul des autres bâtiments à 20 mètres de l'axe

Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par une pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes, mesurent 5 mètres en **secteur Aa** et 10 mètres sur le **reste de la zone A**.

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

Tout bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière doit être implanté à 5 mètres au moins des limites séparatives ; cette disposition s'applique également aux bâtiments à usage d'habitation, hors secteur Aa.

En secteur Aa, les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, **en secteur Aa**, la construction d'un bâtiment en limite parcellaire est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- dans les opérations d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4,00 m de hauteur totale, telles que garages, remises, etc... peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, n'excède par 10,00 m au total.

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

Hors secteur Aa, les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes à l'habitation.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée **en secteur Aa**.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation, mesurée entre tout point du sol et le point le plus haut de la construction, est fixée à 8,5 m et R+1.

En secteur Aa, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 14 mètres à l'égout de la couverture pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- 8,5 mètres au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Implantation

Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément.

Lorsque des éléments végétaux existent, il sera préférable d'implanter le bâtiment en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.

En l'absence de végétation existante, il conviendra d'utiliser au mieux la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation.

Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être rattaché à l'ensemble bâti existant.

En tout état de cause, on évitera les implantations en ligne de crête.

Volume des bâtiments agricoles

On évitera, dans la mesure du possible, les bâtiments de grands volumes d'un seul tenant ; lorsque cela s'avèrera difficile, notamment pour des raisons techniques liées à la destination du bâtiment d'exploitation, l'effet de masse devra être « cassé » par des bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Aspect extérieur des bâtiments agricoles

Les façades et les couvertures seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles pour les toitures, façades crépies de teinte beige à ocre.
- soit en bardage bois ou métal de teintes identique à celle des matériaux traditionnels (tuile pour les toitures, beige à ocre pour les façades).
- soit en bacs acier laqué ocre ou brun ou en fibrociment teinté dans la masse de couleur ocre, pour les couvertures.

En tout état de cause, l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Toutefois, les capteurs solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à celle-ci (pose en superstructure interdite).

Concernant les bâtiments d'exploitation, les ouvertures et jours devront obligatoirement être situés à une hauteur minimum de 2 mètres (mesurés entre le point bas de l'ouverture ou du jour et le terrain naturel avant et après terrassement).

En secteur A a :

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites de couleur beige à ocre, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parements.

Concernant les bâtiments d'exploitation, il conviendra d'éviter les matériaux brillants et réfléchissants, tant en façade qu'en toiture.

Toutefois, les capteurs solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à celle-ci (pose en superstructure interdite).

Article A 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs.

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.

En secteur Aa, les obligations sont les suivantes :

Constructions à destination d'habitation : il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière : il doit être aménagé les places nécessaires aux besoins de stationnement.

Les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs.

Les espaces boisés classés figurant au Plans du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Des plantations accompagneront les bâtiments agricoles de grands volumes de façon à casser l'effet de masse et limiter leur impact visuel.

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Hors secteur Aa, le pétitionnaire devra justifier que le programme de la construction est effectivement indispensable au fonctionnement de son exploitation.

En secteur Aa, le C.O.S. applicable est de 0,50.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif