



commune de

SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE

Approuvé le : 21 décembre 2006

<i>Mis à jour</i>	<i>Modifié</i>	<i>Révisé</i>
26/09/2011		
	20/12/2011	
26/12/2011		

Vu : mise en compatibilité du POS
suite à la Déclaration d'Utilité
Publique du 15 novembre 2012

Le Maire de Saint-Martin-sur-le-Pré,

Jacques JESSON

Plan Local d'Urbanisme

**règlement d'urbanisme :
littéral**

4.a

TITRE IV

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Elle comprend un secteur A(n) dans lequel les constructions autorisées sont limitées.

Les termes signalés par (*) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains* ou parties de terrain localisés dans la zone.

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- l'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les aérogénérateurs* à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les pylônes à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant ainsi de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les installations classées liées à l'activité de l'exploitation agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- l'ouverture des carrières et les installations et constructions qui leur sont liées, à condition qu'à l'issue de l'exploitation, le site soit rendu compatible à une remise en état agricole ou forestier ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage.

Dans le secteur A(n), seuls sont admis :

- les serres et les points de vente d'une surface hors œuvre brute maximum de 30 m² et d'une hauteur de 5 mètres maximum au faîtage* ou à l'acrotère* à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;

- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne puissent accueillir plus de 10 véhicules et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage.

A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-2 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation en eau doit s'effectuer par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité technique, par le plus petit nombre de points d'eau, conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est obligatoire.

4-2-2 Eaux pluviales

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les voies peuvent comprendre la chaussée*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Dispositions applicables

Toute construction doit être implantée avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions doivent être implantées selon un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.N. 44.

En outre, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public, et de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes, les constructions et installations doivent, en dehors des espaces urbanisés, observer un recul de 100 mètres minimum comptés à partir de l'axe de la R.N. 44.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Disposition applicable

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* de la construction avec un minimum de 5 mètres.

A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

8-2 Disposition applicable

Les constructions non contiguës sur une même propriété* doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

A 9 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la règle de hauteur, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation des travaux.

10-2 Règle applicable

La hauteur maximale des constructions destinée à l'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des constructions dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11-2 Les façades

Pour les constructions destinées à l'habitation, les façades doivent être de couleur pastel (blanc cassé par toutes les couleurs).

Les volets, les menuiseries ainsi que les éléments de petite dimension peuvent être peints de couleur soutenue.

11-3 Les toitures

Les toitures des constructions destinées à l'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produit verrier ou de tout autre matériau les imitant.

A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement n'est pas réglementé.

A 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parcelles où sont édifiés des bâtiments nécessaires à l'activité agricole doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m² de surface bâtie. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la règle.

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

