

## La zone Agricole stricte (A) :

### **Caractère du secteur :**

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Saint-Martin-du-Bec. Elle intègre les deux sièges d'exploitation agricole en activité ainsi que plusieurs sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

*Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.*

*Au sein des périmètres de protection de captage représentés sur le règlement graphique, les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique du forage du Clos Pigeon, annexée au volume « Servitudes d'Utilité Publique » doivent être respectées.*

## **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article A.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article A.2.

### **Article A.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières**

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.2.** Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

**2.3.** Les constructions à vocation de logement de fonction lié et nécessaire à l'activité agricole, ainsi que leurs extensions et leurs annexes jointives.

**2.4.** Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**2.5.** Les extensions et les annexes jointives des constructions à vocation d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**2.6.** Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être réalisés dans l'un des cas suivants :

- ✓ qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ qu'ils soient liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**2.7.** Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**2.8.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

## **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

### **Article A.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**3.1.** Les constructions à vocation d'habitation autorisées sous conditions, leurs annexes et leurs extensions jointives doivent être implantées :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

**3.2.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

**3.3.** Aucune restriction de recul par rapport aux limites d'emprise publique n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

**3.4.** En limite des emprises ferroviaires, toutes les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres.

## **Article A.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**4.1.** Les constructions à vocation d'habitation autorisées sous conditions, leurs annexes et leurs extensions jointives doivent être implantées :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.2.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.3.** Aucune restriction de recul par rapport aux limites séparatives n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

## **Article A.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

## **Article A.6. Emprise au sol**

**6.1.** L'emprise au sol des extensions des constructions à vocation d'habitation est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante.

**6.2.** L'emprise au sol des annexes jointives des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

**6.3.** L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.

## **Article A.7. Hauteur maximum des constructions**

**7.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**7.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

**7.3.** La hauteur maximale des annexes jointives et des extensions des constructions à vocation d'habitation ne pourra dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

**7.3.** La hauteur maximale autorisée des constructions et installations agricoles et des ouvrages techniques n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

## Article A.8. Aspect extérieur

### **Généralités :**

**8.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**8.2.** L'implantation des constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles devra tenir compte des grandes perspectives paysagères vers les espaces ouverts.

**8.3.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect du site.

**8.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**8.5.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

### **Les clôtures :**

**8.6.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**8.7.** Sur limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1,20 mètre. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents. Au-delà d'1,20 mètre, un dispositif à claire-voie est imposé.

**8.8.** Sur limite d'emprise publique, la hauteur maximum des clôtures est limitée 1,80 mètre. Les clôtures pleines sont interdites.

**8.9.** Les clôtures peuvent être doublées d'une haie, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**8.10.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

## Article A.9. Espaces libres et plantations

**9.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**9.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,80 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**9.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**9.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

**9.5.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,....).

## **Article A.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **EQUIPEMENT DES TERRAINS**

### **Article A.11. Accès et voirie**

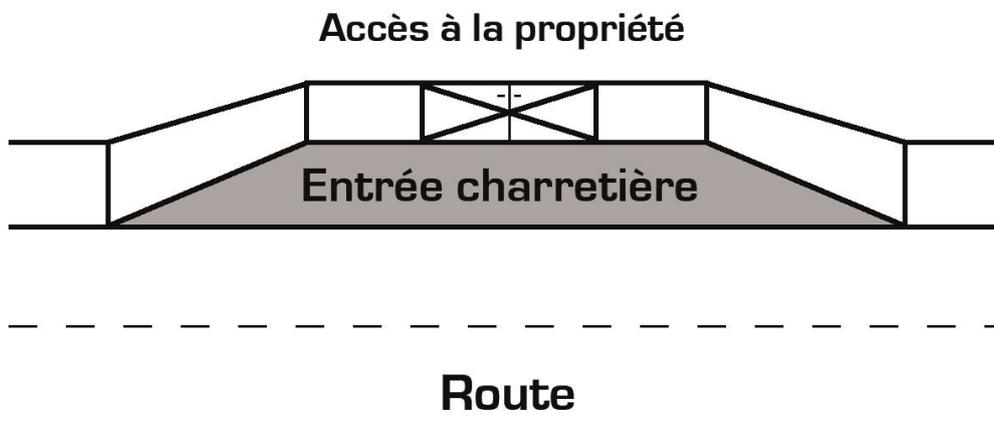
#### **Les accès :**

**11.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**11.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**11.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**11.4.** Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.



**La voirie :**

**11.5.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**11.6.** Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

## Article A.12. Desserte par les réseaux

**Alimentation en eau potable :**

**12.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux pluviales :**

**12.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**12.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**12.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**12.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.

**12.7.** Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.

**12.8.** Pour les projets d'annexes et d'extension d'habitation et de changement de destination, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

### **Electricité et télécommunication :**

**12.9.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour toute nouvelle construction ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.

## **Article A.13. Stationnement des véhicules**

**13.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**13.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**13.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

**13.4.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**13.5.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**13.6.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant.

**Article A.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.