



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

CHAPITRE 2**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U 2**

La zone U2 correspond à une zone d'habitat essentiellement pavillonnaire.

Elle comprend le secteur () soumis à un aléa d'inondation.

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.

U2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs* ;
- les pylônes ;
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ,
- les garages en bande (3 unités ou plus) non liés à une construction admise dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols.

U2 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition qu'elles résultent d'un changement de destination ;
- les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elle soient intégrées au bâti ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- l'extension, l'adaptation ou la réfection des dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation.

En outre, dans le secteur () soumis à un aléa d'inondation, il est fait application des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

U2 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.

3-1 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.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

3-2 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent avoir une largeur de passage de 3,50 mètres minimum et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U2 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.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

U2 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

U2 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

La façade avant du bâtiment doit être implantée :

- soit à l'alignement sur la moitié du linéaire de façade au maximum, à l'exception des constructions en bande (plus de 3 constructions accolées) existantes à la date d'approbation du P.L.U.,
- soit avec un recul de 3 mètres minimum et de 10 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, des bâtiments peuvent être implantés au-delà du recul maximal dès lors qu'un bâtiment destiné à l'habitation ou à l'activité est édifié dans le respect des conditions précédentes.

Le long des voies piétonnes, les constructions peuvent être implantées à l'alignement*.

L'extension des bâtiments ne respectant pas le recul minimum de 3 mètres est autorisée à condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

L'extension des bâtiments situés au-delà du recul maximum de 10 mètres est autorisée.

U2 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 Dispositions applicables

Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une ou des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul supérieur à la moitié de la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* avec un minimum de 3 mètres ;
- soit en limites séparatives à condition que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne dépasse pas 3,50 mètres, dans une bande de 3 mètres par rapport à la limite séparative, ou qu'elles s'inscrivent dans le gabarit d'une construction préexistante implantée elle-même en limite du terrain voisin.

U2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

U2 9 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

9-1 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.

9-2 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 60 % maximum de l'unité foncière*.

U2 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 hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles* aménageables y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation ou une modification du volume de la toiture.

10-2 Disposition applicable

La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux, soit au maximum R+1 ou R+combles aménageables, et ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

U2 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Les matériaux

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

11-2 Les façades

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 terrasses sont autorisées pour les équipements publics, les extensions de bâtiments ayant une toiture terrasse et les éléments ponctuels de liaison, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation ou de commerce. Elles doivent alors être végétalisées à moins d'être accessibles par les usagers ou les habitants de l'immeuble. Dans ce cas, au maximum un tiers de leur surface doit être aménagé.

A l'exception des constructions destinées à l'activité agricole, les toitures en pente doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

11-4 Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie excepté le long des voies identifiées aux documents graphiques par (- - -) où seules les clôtures opaques préfabriquées sont interdites quel que soient leurs matériaux.

Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2 mètres.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 mètres.

U2 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation, et 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement pour les ensembles d'habitation comprenant au moins 6 logements à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux.

U2 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

30% minimum de la parcelle doivent être traités en jardin d'agrément et plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain* non bâti. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans ce calcul.

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 logements doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation dont au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.

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

Les éléments de paysage identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait obstacle ni à une recombinaison de l'espace, ni à sa réduction pour un motif d'intérêt général ni au remplacement ou au déplacement des éléments boisés.

U2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.