



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 3**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U 3**

La zone U3 correspond à une zone réservée aux équipements éducatifs, sportifs et de loisirs. Elle comprend un 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.

U3 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- 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.

U3 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone ;
- les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone ;
- les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles soient intégrées au bâti.

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.

U3 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 l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U3 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.

U3 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

U3 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

Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

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

U3 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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait d'une ou des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur au faîtage* ou à l'acrotère* avec un minimum de 3 mètres ;
- soit sur une ou plusieurs 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.

U3 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.

U3 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

U3 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.

10-2 Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation 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*.

La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

U3 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 des constructions destinées à l'habitation 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 produits verriers ou de tout autre matériau les imitant.

11-4 Les abords

Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain* doivent y contribuer.

U3 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitation.

Pour les autres constructions, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature des équipements.

U3 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

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.

U3 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

