



Plan Local d'Urbanisme

SAINT-MARTIN DE L'IF

Commune déléguée de Fréville

Pièce n°5 - Règlement de la zone U

PLU
Prescrit le 12.06.2001
Approuvé le 29.02.2008
Modifié selon les modalités simplifiées le 13.02.2014
Modifié selon les modalités simplifiées le 30.05.2016

* Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du / /
approuvant la déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme *



21 rue Carnot
76190 YVETOT
Tél : 02.35.70.47.10
urbanisme@euclyd-eurotop.fr

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE DENSE CORRESPONDANT AU CENTRE BOURG ET A SON EXTENSION, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, **DE COMMERCES**, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT.

CETTE ZONE COMPREND :

- UN SECTEUR U_a DESTINE A ACCUEILLIR UNE OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE D'INTERET GENERAL DONT UN POLE MEDICAL.
- DES SECTEURS U_r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.
- DES SECTEURS U_i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers autres que celles visées à l'article U 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf** s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics
- 1.7 **Dans les secteurs U_r et U_i** : toutes les constructions sauf celles visées à l'article U 2.

Article U 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U_a :

2.3 Sont seules autorisées :

- Toutes les constructions nécessaires à la création d'un pôle de santé
- Les aménagements d'accompagnement
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs U_r :

- 2.4 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.

Dans les secteurs U.i :

2.5 Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.5 Dans le secteur Ua :

- Il ne sera autorisé qu'un seul accès depuis la RD 22.
- Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1.40m minimum

Article U 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.2.4 Dans le secteur Ua, les eaux usées autres que domestiques sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)
- 4.3.2 Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.3.3 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article U 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014

Article U 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerce et artisanat doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

6.3 Dans le secteur Ua :

- Toutes les constructions doivent être implantées en observant un recul d'au-moins 10m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée.
- Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les installations nécessaires à la distribution des réseaux publics.

Article U 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerce et artisanat doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 1m.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

7.3 **Dans le secteur Ua, toutes les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieur à 4m.**

Article U 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article U 9 – L'emprise au sol des constructions

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Article U 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder :

- Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faitage.
- Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

10.2 **Dans le secteur Ua, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8m.**

Article U 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 **Dans le secteur Ua, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales. Toutefois, les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rattachés sont autorisés**

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat :

Généralités

- 11.2 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.3 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.5 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Aspect

- 11.6 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
 - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
 - L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.
- 11.7 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.
- 11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Clôtures

- 11.9 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20m.

Toitures

- 11.10 Pour les constructions à vocation d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU n'ayant pas la forme d'une architecture contemporaine (pavillonnaire traditionnel / habitat ancien) et pour les réhabilitations d'anciens bâtiments en habitations à compter de la date d'approbation du PLU
- Les pentes de toiture de la construction principale doivent être maintenues
 - La toiture de la construction principale doit être mate de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
 - Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
 - Sauf sur limite séparative, la toiture de la construction principale doit présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les extensions et les annexes. Toutefois, les eaux pluviales qui ruissellent sur la toiture doivent impérativement être gérées à la parcelle.
- 11.11 Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat n'ayant pas la forme d'une architecture contemporaine (pavillonnaire traditionnel)
- La toiture de la construction principale doit présenter au moins deux versants de pente de 30° minimum.
 - La toiture de la construction principale doit être mate de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie.

- Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
 - Sauf sur limite séparative, la toiture de la construction principale doit présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.
 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les extensions et les annexes. Toutefois, les eaux pluviales qui ruissellent sur la toiture doivent impérativement être gérées à la parcelle.
- 11.12 Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitat ayant la forme d'une architecture contemporaine (forme différente du pavillonnaire traditionnel)
- Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Ouvertures

- 11.13 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.
- 11.14 Les ouvertures doivent être accompagnées d'un rebord ouvragé.

Article U 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation, selon les normes ci-après. La surface minimum à prendre en compte est de 25m² pour un emplacement.
- Construction à usage d'habitation : 2 places par logement à aménager sur la propriété dont une extérieure minimum.

12.2 Dans le secteur Ua :

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.
- les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre de moyenne tige d'espèces d'essence locale par fraction de 6 places de stationnement

Article U 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.
- 13.4 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.5 **Dans le secteur Ua, les espaces verts auront une superficie minimale de 300m².**

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Abrogé par l'article 157 de la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014