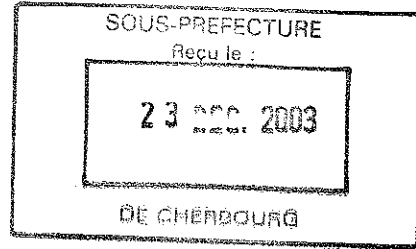


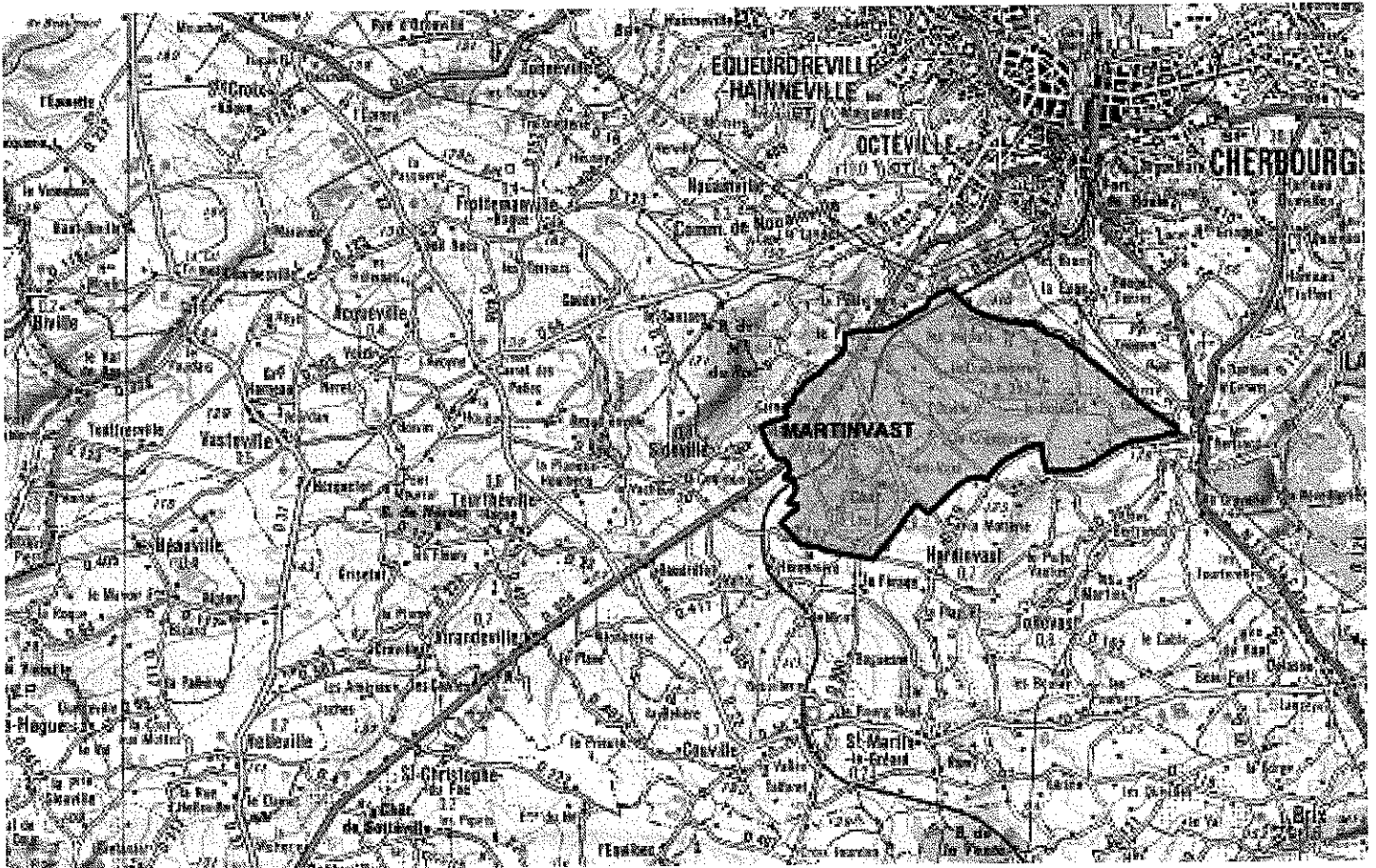
DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
COMMUNE DE MARTINVAST

Vu pour être annexé à la délibération  
du 14 octobre 2003  
Le Maire,  
Jacky MARIE.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5.1 - REGLEMENT DES ZONES



REVISION APPROUEE LE 14 OCT. 2003

# SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES .....	1
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	5
Chapitre 1	: Dispositions applicables à la zone UA.....	6
Chapitre 2	: Dispositions applicables à la zone UB.....	10
Chapitre 3	: Dispositions applicables à la zone UD.....	14
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	16
Chapitre 1	: Dispositions applicables à la zone 1AU.....	17
Chapitre 2	: Dispositions applicables à la zone 2AU.....	21
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	23
Chapitre unique	: Dispositions applicables à la zone A.....	24
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	28
Chapitre unique	: Dispositions applicables à la zone N .....	29
ANNEXES .....		33

**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi en application des articles R.123-15 à R.123-25 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MARTINAVAST.

## **ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R- 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

### **Art. R. 111-2**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

### **Art. R. 111-3-2**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

### **Art. R. 111-4**

*Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.*

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée*

a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire*

b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.*

*En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre*

### **Art. R.111-14-2**

*Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

### **Art. R-111-15**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.*

Art. R. 111-21

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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.*

- 2 - Les articles L. 111-10, L. 421-4 et L. 421-5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Art. L. 111-10

*Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

Art. L. 421-4

*Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.*

Art. L. 421-5

*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de services publics les dits travaux doivent être exécutés.*

- 3 - La loi du 27/09/41 reste applicable :

*Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service régional de l'archéologie, 13 bis rue Saint-Ouen, 14502 CAEN cedex 04), soit par l'intermédiaire de la de la Mairie, soit par l'intermédiaire de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional.*

*Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code Pénal.*

*La loi sur l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 sont applicables.*

Pour la commune MARTINVAST, devront être examinés quelle que soit leur localisation :

- les projets de lotissement,
- les Zones d'Aménagement Concerté,
- les aménagements précédés d'une étude d'impact,
- les travaux sur immeubles protégés au titre de la loi sur les Monuments Historiques.

Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires culturelles {Service Régional de l'Archéologie}.

Ils pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques.

- 4 - S'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique.

- 5 - Sont portés sur le document graphique de zonage (art. R. 123-11 du code de l'urbanisme) :
  - les périmètres des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N),
  - Le périmètre du secteur en zone U soumis à plan d'aménagement global en application de l'alinéa a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme,
  - le périmètre des zones réputées inondables,
  - les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
  - les terrains et les allées classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du code de l'urbanisme,
  - les secteurs affectés par le bruit concernés par l'arrêté préfectoral du 03/02/1999 relatif au classement des infrastructures terrestres de transport,
  - les chemins piétonniers à conserver faisant partie du plan départemental de randonnée.
- 6 - Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) comporte :
  - les orientations générales du développement communal,
  - les principaux projets d'aménagement envisagés.

### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal, entièrement couvert par le plan local d'urbanisme, est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N).

- **Les zones U** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 sont des zones équipées. Elles comprennent :
  - La zone UA : zone du centre-bourg,
  - La zone UB : zone d'extension du bourg moyennement dense et hameaux équipés,
  - La zone UD : zone correspondant aux installations militaires du Nardouët,
- **Les zones AU** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 sont des zones équipées en leur périphérie. Elles comprennent :
  - La zone 1AU : zone d'extension prioritaire du bourg
  - La zone 2AU : zone en réserve pour les extensions futures
- **Les zones A** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 correspondent aux terrains à vocation agricole.
- **Les zones N** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 sont les zones protégées de la vallée de la Divette, des vallons de ses affluents et du parc du château. Les hameaux situés en bordure de cette zone font l'objet de secteurs Nh, où sont autorisées sous conditions quelques constructions complémentaires

### ARTICLE 4 ADAPTATIONS

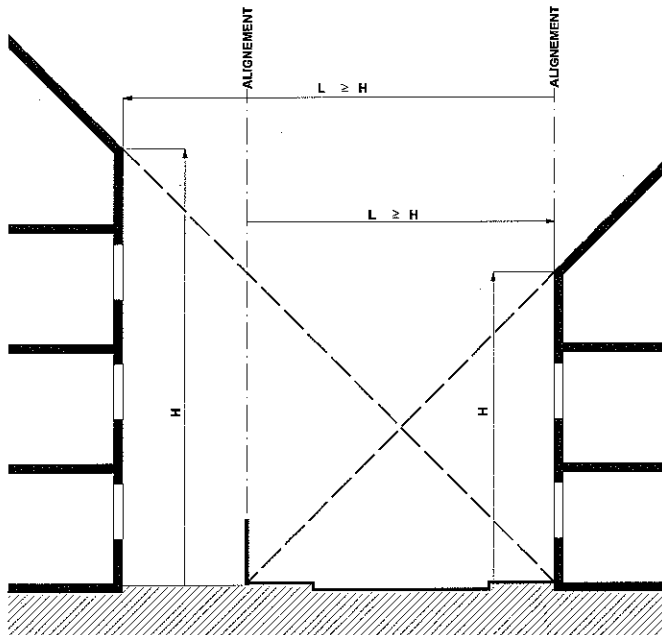
- 1 - Conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : *" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes "*.
- 2 - Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées, (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, cabines téléphoniques, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.
- 3 - Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les conditions suivantes sont simultanément remplies :
  - L'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (par exemple : les murs porteurs doivent être debout, tout ou partie de la toiture subsister ),
  - Le projet de restauration doit respecter l'architecture initiale des volumes préexistants,
  - Il doit également respecter les obligations imposées par les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle.

## ANNEXES

# SCHEMAS EXPLICATIFS

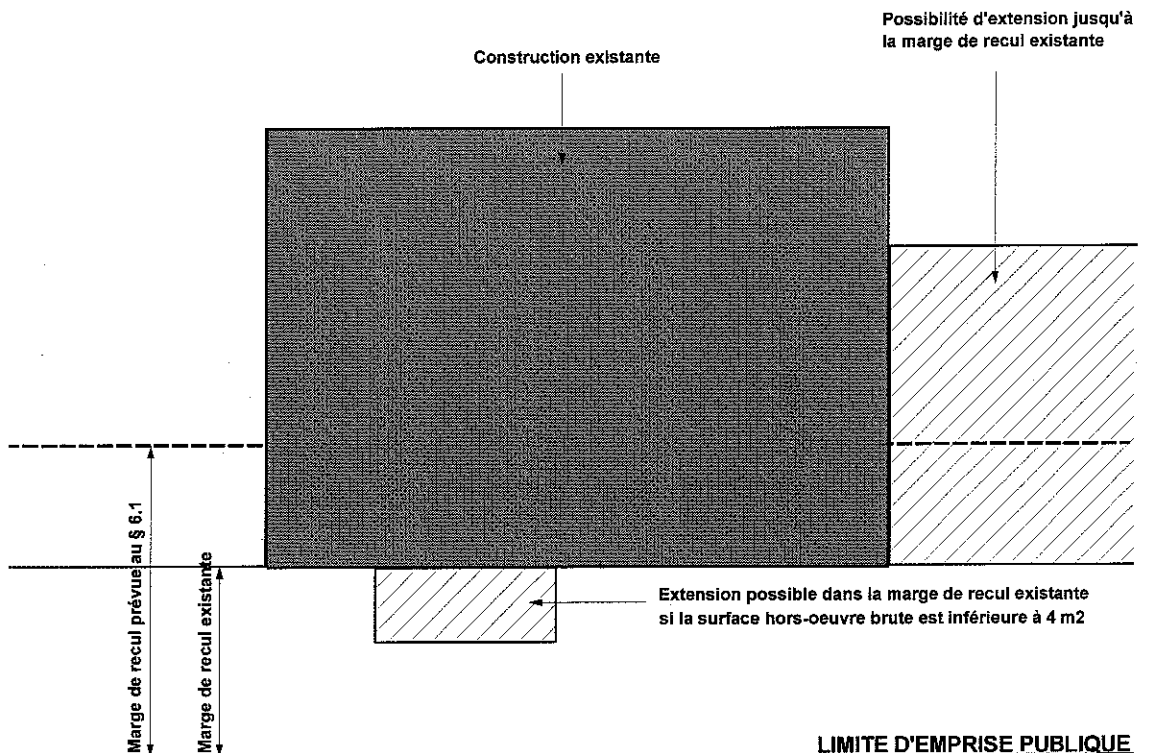
## ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

VOIES EXISTANTES (§SUB 6.1. et §1AU 6.1.)



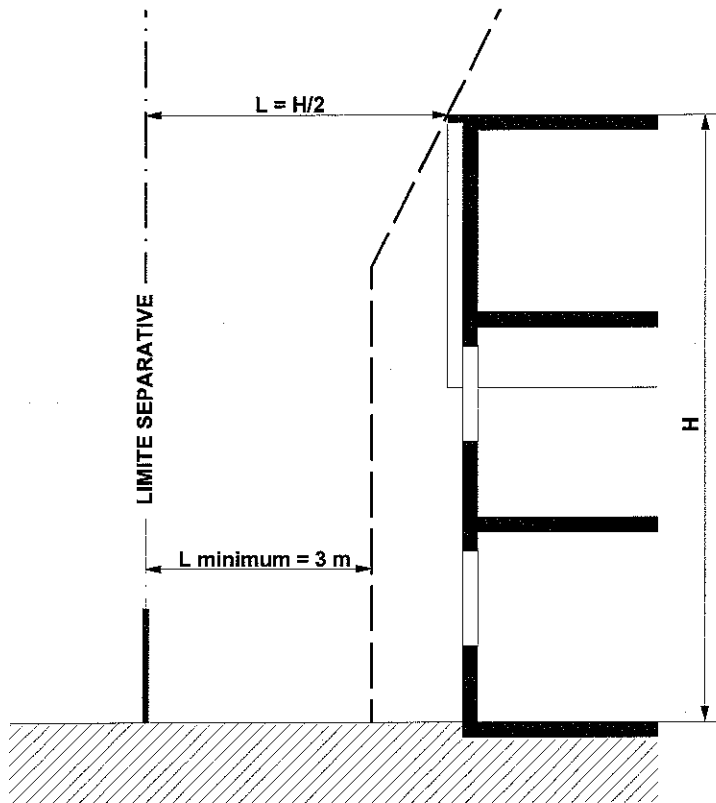
## ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CONSTRUCTIONS EXISTANTES (§UB 6.3., §A 6.2. et N 6.2.)



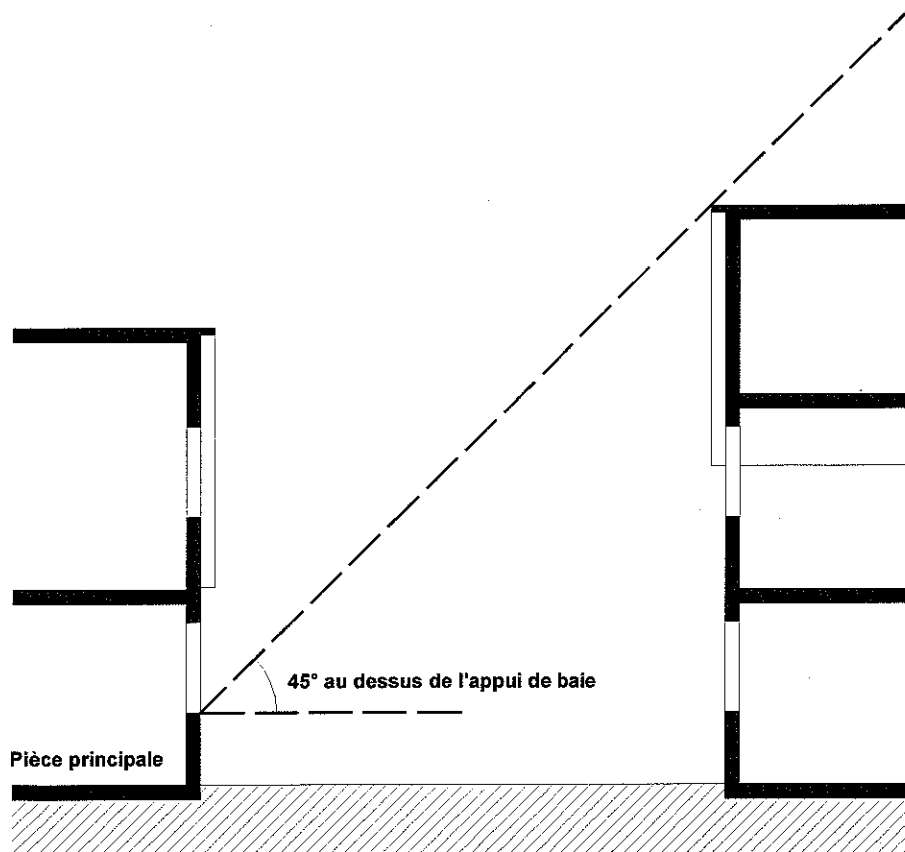
**ARTICLE 7**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES  
CAS DES CONSTRUCTIONS NON IMPLANTEES SUR LA LIMITE SEPARATIVE**



**ARTICLE 8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

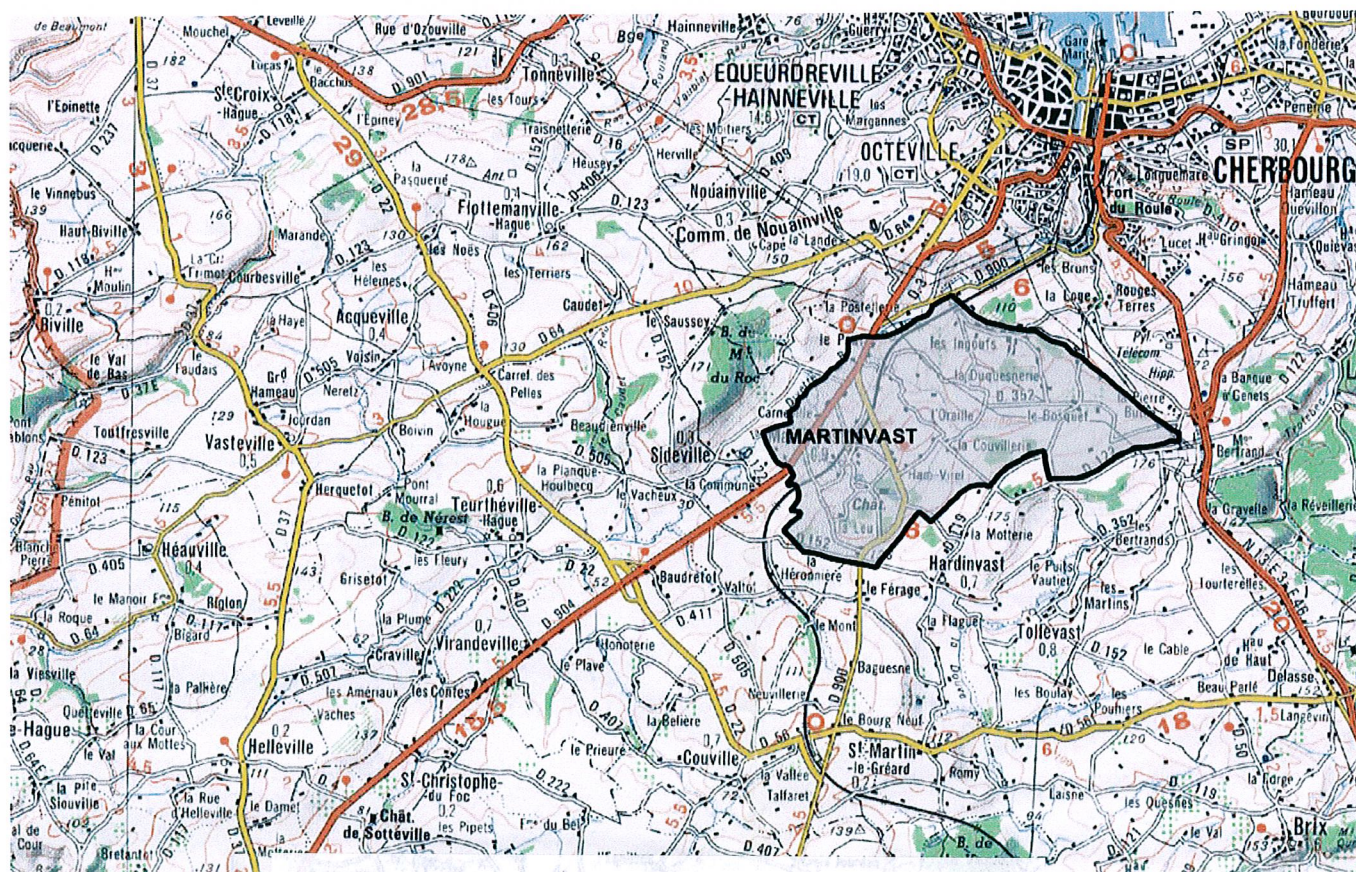


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Troisième modification

### 5.1 - REGLEMENT DES ZONES

#### *Règlement de la zone Ua*



Vu pour être annexé à la délibération  
du 27 octobre 2009  
Le Maire,  
Jacky MARIE



Philippe Avice, architecte-urbaniste  
3, rue d'Hauteville, 75010 Paris, tel : 01 48 24 31 27

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre-bourg de Martinvast.

Elle est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces, bureaux, services et équipements publics ou privés, pouvant être admises immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

La zone UA correspond à un secteur soumis à plan d'aménagement global en application de l'alinéa a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone UA :

- toute construction nouvelle qui ne s'inscrit pas dans le plan d'aménagement global du centre bourg approuvé par la commune de Martinvast,
- l'implantation de maisons mobiles et les terrains pour campeurs,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules automobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

## ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- les aménagements et les extensions mesurées de bâtiments existants, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement global de la zone UA,
- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).
- l'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) à condition que celles-ci soient directement liées aux besoins des entreprises.

## ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

### UA 3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

### UA 3.2 VOIRIE NOUVELLE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UA 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **UA 4.2 EAUX USEES**

Toute nouvelle construction est subordonnée à l'avis positif du gestionnaire de réseau quant à la possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié conforme aux réglementations en vigueur.

### **UA 4.3 EAUX PLUVIALES**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

### **UA 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

## **ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

## **ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **UA 6.1 VOIES EXISTANTES**

Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Un recul pourra être autorisé si un mur de clôture assure la continuité d'aspect de l'alignement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement des voies pour l'implantation des constructions.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules.

### **UA 6.2 VOIES CREEES**

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de dessertes intérieures des opérations d'ensemble.

## **ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction devra être implantée sur la limite séparative ou en être écartée d'au moins 3 mètres.

## **ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (art. R.111.16 du code de l'urbanisme) Voir croquis en annexe.

## **ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

## **ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée avec combles comportant au maximum un niveau habitable. La hauteur maximale du point le plus haut de la construction est fixée à 14 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

Toutefois des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessus pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc... Ces limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 (art. R.111.21 du code de l'urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les orientations du cahier des recommandations architecturales annexé au présent règlement et respecter les principes généraux suivants :

### **UA 11.1 IMPLANTATION ALTIMETRIQUE**

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel.

### **UA 11.2 TOITURES**

Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

### **UA 11.3 FAÇADES ET PIGNONS**

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect avec le bâti environnant.

### **UA 11.4 ANNEXES ET APPENTIS**

Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

### **UA 11.5 CLOTURES**

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées.

## **ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

## **ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **UA 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

D'une manière générale les plantations existantes devront être, dans la mesure du possible, maintenues et intégrées à la composition urbaine des opérations de construction.

Sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup> faisant l'objet d'opérations de lotissements ou de groupements d'habitations :

- les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

### **UA 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

Article sans objet.

## **ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UA1 à UA13.

# CHAPITRE 2

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB concerne la rue Brisset, le hameau du Pont avec la zone d'activité, les hameaux de Tabarin et du haut de Tabarin, le hameau Virel et le lotissement du Clos des Rosées.

Elle est destinée aux habitations et à leurs dépendances, ainsi qu'aux équipements publics ou privés et activités professionnelles, compatibles avec le voisinage d'habitations, et qui ne sont pas de nature à porter préjudice à ce voisinage.

Elle comporte un secteur UBx à dominante d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires, correspondant à la zone d'activités intercommunale du Pont.

### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions de bâtiments agricoles nouveaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- l'implantation de maisons mobiles,
- les terrains pour campeurs,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules automobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en secteur UBx :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles respectent le règlement du lotissement d'activités intercommunal.

Sur les parcelles en limite nord du secteur UBx, ne sont autorisées que les activités n'apportant pas de nuisances sonores ou olfactives aux habitations voisines.

### ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

#### UB 3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

Toute création d'accès direct à une parcelle depuis la D.650 et la D.900 est rigoureusement interdite.

#### UB 3.2 VOIRIE NOUVELLES

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UB 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **UB 4.2 EAUX USEES**

Toute nouvelle construction est subordonnée à l'avis positif du gestionnaire de réseau quant à la possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié conforme aux réglementations en vigueur.

### **UB 4.3 EAUX PLUVIALES**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

### **UB 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

## **ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

## **ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **UB 6.1 VOIES EXISTANTES**

Par rapport à l'alignement des routes départementales n°650 et n°600, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 5 mètres.

En secteur UBx : cette marge de recul est portée à 15 mètres.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (art. R.111-18 du code de l'urbanisme). Voir croquis en annexe.

En secteur UBx : les règles d'implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques sont définies par le règlement du lotissement artisanal intercommunal.

S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement des voies pour l'implantation des constructions.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules,

### **UB 6.2 VOIES CREEES**

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de dessertes intérieures des opérations d'ensemble.

### **UB 6.3 CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § UB 6.1, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (art. R.111.19 du code de l'urbanisme). Voir croquis en annexe.

### **ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (art. R.111.16 du code de l'urbanisme) Voir croquis en annexe.

### **ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

### **ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée avec combles comportant au maximum un niveau habitable. La hauteur maximale du point le plus haut de la construction est fixée à 14 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

Toutefois des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessus pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

Ces limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

### **ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 (art. R.111.21 du code de l'urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les orientations du cahier des recommandations architecturales annexé au présent règlement et respecter les principes généraux suivants :

#### **UB 11.1 IMPLANTATION ALTIMETRIQUE**

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel.

**UB 11.2 TOITURES**

Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

**UB 11.3 FAÇADES ET PIGNONS**

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect avec le bâti environnant.

**UB 11.4 ANNEXES ET APPENTIS**

Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

**UB 11.5 CLOTURES**

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées

**ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

**ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**UB 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

D'une manière générale les plantations d'alignement et les haies plantées existantes devront être, dans la mesure du possible, maintenues et intégrées à la composition urbaine des opérations de construction.

Pour les opérations de lotissements ou de groupements d'habitations :

- 10 % au moins de la superficie du terrain devra être plantée et aménagée en espaces verts accessibles depuis le domaine public,
- Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

**UB 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

Article sans objet.

**ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UB1 à UB13.

# CHAPITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD concerne l'ensemble des terrains du domaine public de l'Etat ou destinés à être incorporés à celui-ci, affectés à la défense nationale et inclus dans le périmètre de l'usine pyrotechnique du Nardouët.

#### **ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- tous les aménagements et constructions de quelque destination que ce soit, autres que ceux directement liés à l'activité de l'usine pyrotechnique du Nardouët.

#### **ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

#### **ARTICLE UD 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

#### **ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

#### **ARTICLE UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

#### **ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

#### **ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

#### **ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

#### **ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

#### **ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

**ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

**ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

**ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

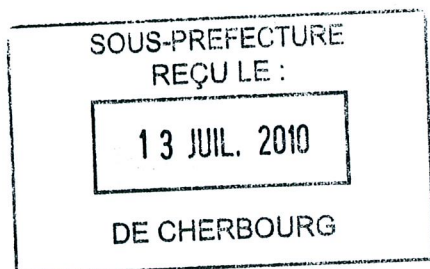
Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

**ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation particulière.

Département de la Manche

Commune de  
**Martinvast**



# Zone 1AU

**Quatrième modification du plan local d'urbanisme**  
**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 6 juillet 2010**

## 2. règlement de la zone 1AU



*Maître d'ouvrage*

**Commune de  
Martinvast**

Le bourg  
50690 Martinvast

tel : 02 33 52 00 11

*Représentant de l'Etat*

**DDTM de la Manche  
Délégation de Cherbourg**

5, quai de l'Entrepôt  
50100 Cherbourg-Octeville

tel : 02 33 88 54 00

*Bureau d'études*

**Philippe Avice,  
architecte-urbaniste**

3, rue d'Hauteville  
75010 Paris

tel : 01 48 24 31 27

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone 1AU concerne les terrains destinés aux extensions prioritaires du bourg dans une logique de création d'un maillage urbain et de maintien de la mixité des fonctions urbaines.*

*Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation telle que définie dans les choix du projet d'aménagement et de développement durable de la commune et dans les orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU.*

### ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Sont interdits dans l'ensemble de la zone :*

- les constructions de bâtiments agricoles nouveaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- l'implantation de maisons mobiles,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules automobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

#### **A / Sont autorisés :**

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- la poursuite de l'activité agricole existante, dans l'attente de l'aménagement de la zone, sous réserve qu'elle ne crée pas de servitudes de nature à compromettre l'urbanisation future de la zone.

#### **B / Sont autorisés, à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement :**

- Les opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitat, de service, de commerce ou d'activité professionnelles (classées ou non pour la protection de l'environnement) compatibles avec le voisinage des zones habitées, à condition que le constructeur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.  
Dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 650, les constructions d'habitations sont autorisées à condition que les aménagement de protection contre le bruit et la vue, définies dans les orientations d'aménagement (merlon planté) soient déjà réalisés.
- les établissements classés pour la protection de l'environnement s'ils constituent l'accompagnement indispensable à ces zones d'habitation (chaufferies, stockages de fuel, ...) et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci,
- les bâtiments publics,
- les activités commerciales et professionnelles compatibles avec le voisinage d'habitations,
- les ouvrages indispensables à l'exploitation et au fonctionnement des réseaux,
- l'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) si celles-ci sont directement liées aux besoins des entreprises.
- les établissements médicaux
- Toutes les occupations du sol citées ci-dessus sont également permises sur les reliquats fonciers (terrains cernés de voiries et de terrains urbanisés), ainsi que l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

## **ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

### **1AU 3.1 ACCES**

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

*Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.*

*Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :*

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

*Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).*

*Toute création d'accès direct à une parcelle depuis la RD 650 et la RD 900 est rigoureusement interdite.*

### **1AU 3.2 VOIRIE NOUVELLE**

*Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.*

*Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :*

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1AU 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

*Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.*

### **1AU 4.2 EAUX USEES**

*Toute opération de construction est subordonnée à l'avis positif du gestionnaire de réseau quant à la possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.*

*Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié conforme aux réglementations en vigueur.*

### **1AU 4.3 EAUX PLUVIALES**

*Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.*

#### **1AU 4.4 AUTRES RESEAUX**

*Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.*

Les réseaux d'électricité et de téléphone à l'intérieur des lotissements ou des groupes d'habitation devront, dans la mesure du possible, être enterrés et les antennes de réception être d'utilisation collective.

#### **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.*

#### **ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1AU 6.1 VOIES EXISTANTES**

*Les constructions ne devront être implantées à moins de 20 mètres de l'axe de la RD 650.  
Les constructions ne devront pas être implantées à moins de 5 mètres du bord de la RD 900.*

*Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (art. R.111-18 du code de l'urbanisme). Voir croquis en annexe.*

*S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement des voies pour l'implantation des constructions.*

*D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :*

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules,

##### **1AU 6.2 VOIES CREEES**

*Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de dessertes intérieures des opérations d'ensemble.*

#### **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.*

#### **ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe.

## **ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

## **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions ne pourra excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée avec combles comportant au maximum un niveau habitable. La hauteur maximale du point le plus haut de la construction est fixée à 14 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.*

*Toutefois des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessus pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.*

*Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...*

*Ces limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics.*

## **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

*Le permis de construire peut refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 (art. R.111.21 du code de l'urbanisme).*

*A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les orientations du cahier des recommandations architecturales annexé au présent règlement et respecter les principes généraux suivants :*

### **1AU 11.1 IMPLANTATION ALTIMETRIQUE**

*L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel (exception faite pour les équipements publics ou d'intérêt public). Les travaux de reprofilages du terrain naturel devront cependant respecter le principe d'intégration paysagère, et notamment être accompagnées d'un traitement végétal de qualité.*

### **1AU 11.2 TOITURES**

*Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.*

### **1AU 11.3 FAÇADES ET PIGNONS**

*Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect avec le bâti environnant.*

### **1AU 11.4 ANNEXES ET APPENTIS**

*Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.*

### **1AU 11.5 CLOTURES**

*Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées.*

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.*

## **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ALLEES BOISEES CLASSEES**

### **1AU 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*D'une manière générale les plantations d'alignement et les haies plantées existantes devront être maintenues et intégrées à la composition urbaine des opérations de construction.*

*Pour les opérations de lotissements ou de groupements d'habitations :*

- 10 % au moins de la superficie du terrain devra être plantée et aménagée en espaces verts accessibles depuis le domaine public,
- les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

### **1AU 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

*Les allées boisées figurant au plan sont classées au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.*

## **ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 1AU 1 à 1AU 13.*

\* \* \*

# CHAPITRE 2

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone réservée à l'urbanisation future en complément de la zone 1AU .  
En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

### ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article 2AU 2.

### ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- La poursuite de l'activité agricole existante, sous réserve qu'elle ne crée pas de servitudes de nature à compromettre l'urbanisation future de la zone,
- La réalisation d'aménagements ou la construction de bâtiments publics, s'ils ont fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé sur le plan de zonage.

### ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Toute création d'accès direct à une parcelle depuis la D.650 et la D.900 est rigoureusement interdite.

### ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 2AU 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 2AU 4.2 EAUX USEES

Toute nouvelle construction est subordonnée à l'avis positif du gestionnaire de réseau quant à la possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.  
Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle.

#### 2AU 4.3 EAUX PLUVIALES

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

### ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article sans objet

### ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article sans objet

### ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article sans objet

**ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article sans objet

**ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL**

Article sans objet

**ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Article sans objet

**ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

Article sans objet

**ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT**

Article sans objet

**ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les allées boisées figurant au plan sont classées au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

**ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 2AU 1 à 2AU 13.

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle vouée à la protection de l'activité agricole.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol liées à cette activité.

### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à l'activité agricole, aux seules exceptions de celles prévues à l'article A 2.

### ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à une activité agricole d'appoint ou de loisir, en relation avec les superficies détenues, sans que cela puisse donner lieu à l'habitation par construction ou changement de destination et sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité des exploitations agricoles à titre principal,
- l'aménagement de terrains de camping s'ils répondent aux caractéristiques de « camping à la ferme » ou « d'aire naturelle de camping ».
- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt général (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

#### A 3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

Toute création d'accès direct à une parcelle depuis la D.650 et la D.900 est rigoureusement interdite.

#### A 3.2 VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

### ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert normalement une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément aux réglementations en vigueur.

#### **A 4.2 EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, si celui-ci existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié. En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le terrain par la nature de son sous-sol, par sa topographie et par ses dimensions soit apte à recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

#### **A 4.3 EAUX PLUVIALES**

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

#### **A 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

### **ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle, ou toute extension de bâtiments existants, située sur un terrain non raccordable au réseau public d'assainissement, ledit terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations en vigueur.

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

#### **A 6.1 VOIES EXISTANTES**

Par rapport à l'axe de la D.650, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules.

#### **A 6.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § A 6.1, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : « à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres » (art. R.111.19 du code de l'urbanisme). Voir croquis en annexe.

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

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : « *Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal* » (art. R.111.16 du code de l'urbanisme) Voir croquis en annexe.

Il est précisé que l'article R.111.16 du code de l'urbanisme ne s'applique que si l'une des constructions est à usage d'habitation.

## **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

## **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments d'habitation ne pourra excéder un étage droit sur rez-de-chaussée avec combles comportant au maximum un niveau habitable. La hauteur maximale du point le plus haut de la construction est fixée à 10 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale au faitage des bâtiments techniques agricoles ne doit pas excéder 12 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

Toutefois des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessus pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 (art. R.111.21 du code de l'urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les orientations du cahier des recommandations architecturales annexé au présent règlement et respecter les principes généraux suivants :

### **A 11.1 BATIMENTS D'HABITATION**

Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect avec le bâti environnant.

Les annexes et appentis présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

#### **A 11.2 BATIMENTS AGRICOLES**

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel et pour utiliser les potentialités naturelles d'insertion dans le paysage.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les façades présenteront une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux seront choisis pour favoriser leur insertion dans le paysage. Elles seront de préférence réalisées en bardage de bois, sans ajout de couleur autre que son traitement de durabilité.

#### **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

#### **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

##### **A 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

D'une manière générale le caractère bocager devra être sauvegardé. Sauf expresse nécessité imposée par les besoins de l'exploitation agricole, les talus avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

##### **A 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

#### **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles A 1 à A 13.

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle destinée à préserver les paysages.  
Elle n'est que très faiblement urbanisée sous forme de hameaux ou de fermes isolées.  
L'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages.

Elle comporte :

- un secteur Nc qui correspond au parc du château et à son exploitation agricole.
- des secteurs Nh qui correspondent aux hameaux pouvant accueillir en nombre limité quelques bâtiments d'habitation supplémentaires.

### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les lotissements,
- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole ou à la mise en valeur des sites et des paysages, à l'exception de celles prévues à l'article N 2,
- dans les secteurs inondables les extensions de bâtiments existants ainsi que les exhaussements et affouillements de sols sont proscrits.

### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- le changement de destination ou d'affectation, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, sous réserve que les constructions s'intègrent parfaitement dans le site et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement,
- les constructions neuves directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à proximité d'installations existantes et qu'elles ne soient pas préjudiciables à la perception du paysage, tant dans les vues rapprochées que dans les vues lointaines,
- les constructions et installations nécessaires à une activité agricole d'appoint ou de loisir, en relation avec les superficies détenues, sans que cela puisse donner lieu à l'habitation par construction ou changement de destination et sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité des exploitations agricoles à titre principal,
- l'aménagement de terrains de camping s'ils répondent aux caractéristiques de « camping à la ferme » ou « d'aire naturelle de camping »,
- les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications).

Sont admis, exclusivement dans les secteurs Nh :

- les constructions neuves de bâtiments d'habitation, sous condition de l'aptitude du sol à recevoir un dispositif approprié d'assainissement autonome.

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

#### N 3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

Toute création d'accès direct à une parcelle depuis la D.650 et la D.900 est rigoureusement interdite.

### **N 3.2 VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

## **ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **N 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert normalement une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément aux réglementations sanitaires en vigueur

### **N 4.2 EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, si celui-ci existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le terrain par la nature de son sous-sol, par sa topographie et par ses dimensions soit apte à recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

### **N 4.3 EAUX PLUVIALES**

Le rejet des eaux pluviales aux fossés ne sera autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de ceux-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

### **N 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

## **ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction nouvelle, ou toute extension de bâtiments existants, située sur un terrain non raccordable au réseau public d'assainissement, ledit terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations en vigueur.

## **ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **N 6.1 VOIES EXISTANTES**

Par rapport à l'axe de la D.650, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules.

## **N 6.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § N 6.1, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : « *à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres* » (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.

## **ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions minimales suivantes doivent être respectées : « *Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal* » (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe.

Il est précisé que l'article R.111.16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique que si l'une des constructions est à usage d'habitation.

## **ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

## **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments d'habitation ne pourra excéder un étage droit sur rez-de-chaussée avec combles comportant au maximum un niveau habitable. La hauteur maximale du point le plus haut de la construction est fixée à 10 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale au faitage des bâtiments techniques agricoles ne doit pas excéder 12 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

Toutefois des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessus pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

## **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 (art. R.111.21 du code de l'urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les orientations du cahier des recommandations architecturales annexé au présent règlement et respecter les principes généraux suivants :

### **N 11.1 BATIMENTS D'HABITATION**

Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect avec le bâti environnant.

Les annexes et appentis présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

### **N 11.2 BATIMENTS AGRICOLES**

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel et pour utiliser les potentialités naturelles d'insertion dans le paysage.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les façades présenteront une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux seront choisis pour favoriser leur insertion dans le paysage. Elles seront de préférence réalisées en bardage de bois, sans ajout de couleur autre que son traitement de durabilité.

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

## **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **N 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

D'une manière générale le caractère bocager devra être sauvegardé. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

### **N 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

## **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 1 à N 13.

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

COMMUNE DE MARTINVEST

Modification n°5  
du Plan Local d'Urbanisme

*Extrait du règlement écrit modifié*

- Zone UB
- Zone 1AU



210 Rue Alexis de Tocqueville  
Parc d'Activités du Golf  
50000 SAINT-LO  
Tel : 02 33 75 62 40  
Fax : 02 33 75 62 47  
[contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)  
[www.planis.fr](http://www.planis.fr)

Dossier d'approbation	
<b>3- Extrait règlement écrit</b>	<b>Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015</b>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB concerne la rue Brisset, le hameau du Pont avec la zone d'activité, les hameaux de Tabarin et du haut de Tabarin, le hameau Virel et le lotissement du Clos des Rosées.

Elle est destinée aux habitations et à leurs dépendances, ainsi qu'aux équipements publics ou privés et activités professionnelles, compatibles avec le voisinage d'habitations, et qui ne sont pas de nature à porter préjudice à ce voisinage.

Elle comporte un secteur UBx à dominante d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires, correspondant à la zone d'activités intercommunale du Pont.

### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions de bâtiments agricoles nouveaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- l'implantation de maisons mobiles,
- les terrains pour campeurs,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules automobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en secteur UBx :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles respectent le règlement du lotissement d'activités intercommunal.

Sur les parcelles en limite nord du secteur UBx, ne sont autorisées que les activités n'apportant pas de nuisances sonores ou olfactives aux habitations voisines.

### ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

#### UB 3.1 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

Toute création d'accès direct à une parcelle depuis la D.650 et la D.900 est rigoureusement interdite.

#### UB 3.2 VOIRIE NOUVELLES

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****UB 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**UB 4.2 EAUX USEES**

Toute nouvelle construction est subordonnée à l'avis positif du gestionnaire de réseau quant à la possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié conforme aux réglementations en vigueur.

**UB 4.3 EAUX PLUVIALES**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

**UB 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

**ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.  
Article supprimé dans le cadre de la Loi ALUR.~~

**ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****UB 6.1 VOIES EXISTANTES**

Par rapport à l'alignement des routes départementales n°650 et n°900, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 5 mètres.

En secteur UBx : cette marge de recul est portée à 15 mètres.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (art. R.111-18 du code de l'urbanisme). Voir croquis en annexe.

~~En secteur UBx : les règles d'implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques sont définies par le règlement du lotissement artisanal intercommunal.~~

S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement des voies pour l'implantation des constructions.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules,

**UB 6.2 VOIES CREEES**

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de dessertes intérieures des opérations d'ensemble.

**UB 6.3 CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du § UB 6.1, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors-œuvre brute est inférieure à 4 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (art. R.111.19 du code de l'urbanisme). Voir croquis en annexe.

**ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (art. R.111.16 du code de l'urbanisme) Voir croquis en annexe.

**ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

**ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée avec combles comportant au maximum un niveau habitable. La hauteur maximale du point le plus haut de la construction est fixée à 14 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

Toutefois des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessus pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, etc...

Ces limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

**ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 (art. R.111.21 du code de l'urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les orientations du cahier des recommandations architecturales annexé au présent règlement et respecter les principes généraux suivants :

**UB 11.1 IMPLANTATION ALTIMETRIQUE**

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel.

**UB 11.2 TOITURES**

Le choix du matériau de couverture et de sa teinte seront dictés par référence aux constructions environnantes.

**UB 11.3 FAÇADES ET PIGNONS**

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect avec le bâti environnant.

**UB 11.4 ANNEXES ET APPENTIS**

Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

**UB 11.5 CLOTURES**

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées

**ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

**ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES****UB 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

D'une manière générale les plantations d'alignement et les haies plantées existantes devront être, dans la mesure du possible, maintenues et intégrées à la composition urbaine des opérations de construction.

Pour les opérations de lotissements ou de groupements d'habitations :

- 10 % au moins de la superficie du terrain devra être plantée et aménagée en espaces verts accessibles depuis le domaine public,
- Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

**UB 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

Article sans objet.

**ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UB1 à UB13.~~

Article supprimé dans le cadre de la Loi ALUR.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU concerne les terrains destinés aux extensions prioritaires du bourg dans une logique de création d'un maillage urbain et de maintien de la mixité des fonctions urbaines. Sont exclues de cette zone toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation telle que définie dans les choix du projet d'aménagement et de développement durable de la commune et dans les orientations d'aménagement intégrées au dossier de PLU.

### ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions de bâtiments agricoles nouveaux,
- l'implantation de maisons mobiles,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules automobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### De plus, sont interdits dans les zones de remontée de nappe, reportées sur la carte de la DREAL en annexe du présent règlement:

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :
  - Interdiction des sous-sols,
  - Interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols :
  - Interdiction des sous-sols.

### ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

#### A / Sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- la poursuite de l'activité agricole existante, dans l'attente de l'aménagement de la zone, sous réserve qu'elle ne crée pas de servitudes de nature à compromettre l'urbanisation future de la zone.

#### B / Sont admis, à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement :

- les opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitat, de service, de commerce ou d'activité professionnelles (classées ou non pour la protection de l'environnement) compatible avec le voisinage des zones habitées, à condition que le constructeur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.  
Dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 650, les constructions d'habitations sont autorisées à condition que les aménagements de protection contre le bruit et la vue, définies dans les orientations d'aménagement (merlon planté) soient déjà réalisés.
- les établissements classés pour la protection de l'environnement s'ils constituent l'accompagnement indispensable à ces zones d'habitation (chaufferies, stockages de fuel, ...) et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci,
- les bâtiments publics,
- les activités commerciales et professionnelles compatibles avec le voisinage d'habitations,
- les ouvrages indispensables à l'exploitation et au fonctionnement des réseaux,
- l'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) si celles-ci sont directement liées aux besoins des entreprises.

- Les établissements médicaux
- Toutes les occupations du sol citées ci-dessus sont également permises sur les reliquats fonciers (terrains cernés de voiries et de terrains urbanisés), ainsi que l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

### **ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1AU 3.1 ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain doit être desservi par un ou plusieurs accès répondant à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Les accès doivent être aménagés de manière à assurer :

- la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers des voies publiques,
- l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

[Toute création d'accès direct à une parcelle depuis la D.650 est rigoureusement interdite. Une entrée sera possible sur la D.900 conformément à l'orientation d'aménagement définie sur le secteur concerné.](#)

#### **1AU 3.2 VOIRIE NOUVELLE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques dimensionnelles et techniques adaptées à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité :

- le cheminement des piétons,
- la circulation et les manœuvres aisées des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'exploitation des réseaux concédés et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1AU 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **1AU 4.2 EAUX USEES**

Toute opération de construction est subordonnée à l'avis positif du gestionnaire de réseau quant à la possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'incompatibilité, l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié conforme aux réglementations en vigueur.

#### **1AU 4.3 EAUX PLUVIALES**

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

#### **1AU 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

Les réseaux d'électricité et de téléphone à l'intérieur des lotissements ou des groupes d'habitation devront, dans la mesure du possible, être enterrés et les antennes de réception être d'utilisation collective.

## **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.~~

Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR

## **ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1AU 6.1 VOIES EXISTANTES**

Les constructions ne devront pas être implantées à moins de 20 mètres de l'axe de la RD 900.

En vertu de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD650, en dehors des espaces urbanisés et des espaces expressément visés par l'étude L.111.1.4 jointe au dossier de PLU. Cette interdiction ne s'applique pas :

- \* aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- \* aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- \* aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- \* aux réseaux d'intérêt public ;
- \* à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3mètres (art. R.111-18 du code de l'urbanisme).

S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement des voies pour l'implantation des constructions.

D'autres dispositions pourront être autorisées, voire imposées, lorsque les implantations définies ci-dessus :

- occasionnent une gêne de visibilité pour la circulation automobile,
- créent des accès dangereux pour les entrées et les sorties des véhicules,

### **1AU 6.2 VOIES CREEES**

Aucune marge de recul n'est imposée sur les voies de dessertes intérieures des opérations d'ensemble.

## **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (art. R.111.19 du Code de l'Urbanisme). Voir croquis en annexe.

## **ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (art. R.111.16 du Code de l'Urbanisme) Voir croquis en annexe.

#### **ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

Article ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

#### **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée avec combles comportant au maximum un niveau habitable. La hauteur maximale du point le plus haut de la construction est fixée à 14 mètres, hauteur mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

Toutefois des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessus pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc...

Ces limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

#### **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 (art. R.111.21 du code de l'urbanisme).

A l'exception des constructions témoignant d'une recherche architecturale et justifiant les modalités d'inscription dans le contexte bâti ou naturel, les bâtiments à édifier devront respecter les orientations du cahier des recommandations architecturales annexé au présent règlement et respecter les principes généraux suivants :

##### **1AU 11.1 IMPLANTATION ALTIMETRIQUE**

L'implantation altimétrique des bâtiments devra prendre en compte la topographie du site pour éviter tout reprofilage excessif du terrain naturel (exception faite pour les équipements publics ou d'intérêt public).

Les travaux de reprofilages du terrain naturel devront cependant respecter le principe d'intégration paysagère, et notamment être accompagnées d'un traitement végétal de qualité.

##### **1AU 11.2 TOITURES**

Le choix du matériau de couverture et de sa teinte sera dicté par référence aux constructions environnantes.

##### **1AU 11.3 FAÇADES ET PIGNONS**

Les façades et pignons devront présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect avec le bâti environnant.

##### **1AU 11.4 ANNEXES ET APPENTIS**

Ils présenteront une sobriété de forme et d'aspect.

##### **1AU 11.5 CLOTURES**

Des prescriptions particulières pourront être imposées dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées.

**ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

**ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ALLEES BOISEES CLASSEES****1AU 13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

D'une manière générale les plantations d'alignement et les haies plantées existantes devront être maintenues et intégrées à la composition urbaine des opérations de construction. [Dans le cas d'une impossibilité à conserver la haie, un linéaire de haie devra être récréé, en cohérence avec le permis d'aménager.](#)

Pour les opérations de lotissements ou de groupements d'habitations :

- 10 % au moins de la superficie du terrain devra être plantée et aménagée en espaces verts accessibles depuis le domaine public,
- les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

**1AU 13.2 ESPACES BOISES CLASSES**

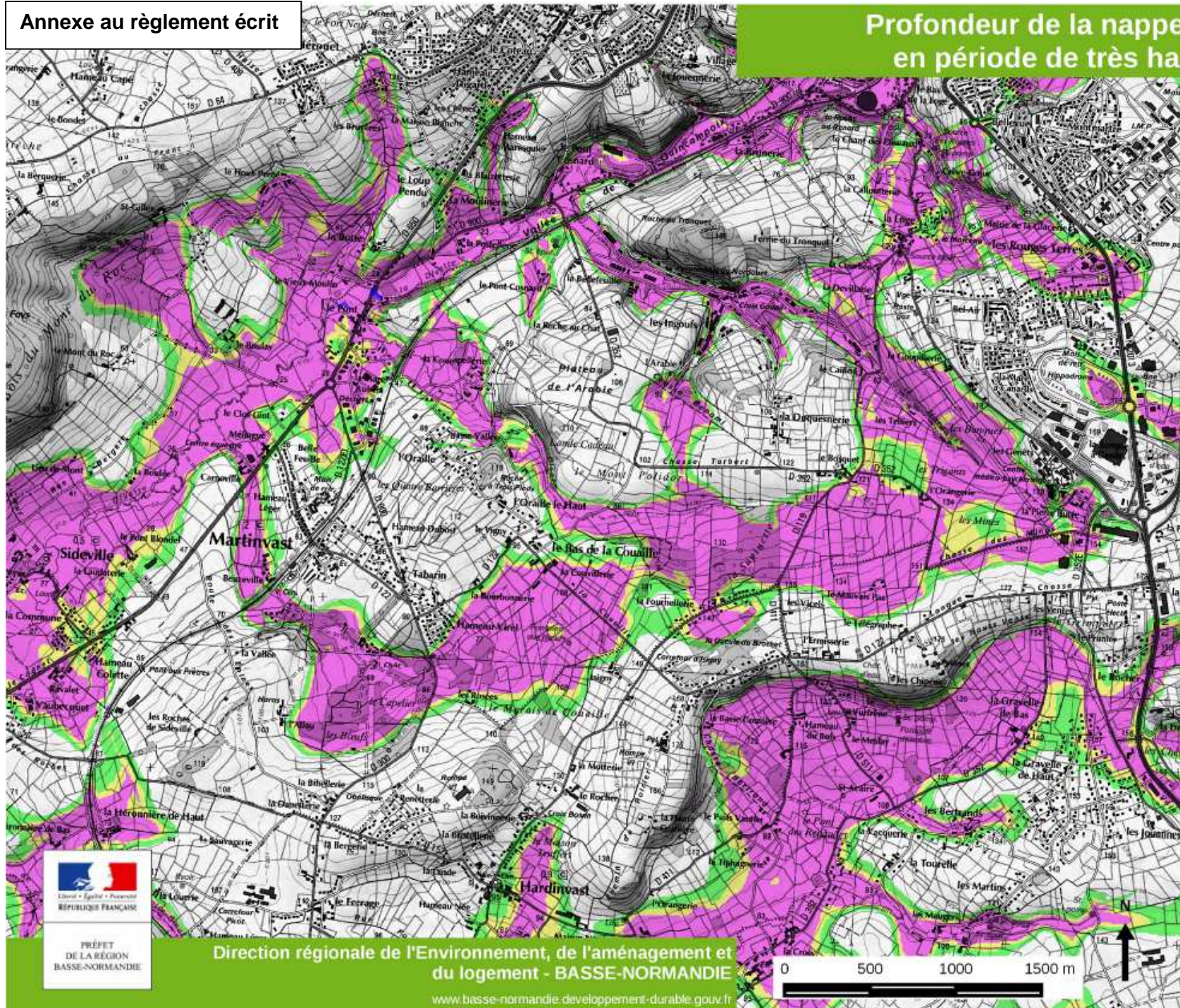
Les allées boisées figurant au plan sont classées au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16 de ce même code.

**ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 1AU 1 à 1AU 13.~~

[Article supprimé dans le cadre de la loi ALUR.](#)

# Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux



## Martinvast

Code insee : 50294

### Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2,5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes

Etat de la connaissance : février 2014

Il est fortement conseillé de se rapporter à la notice avant l'interprétation de cette carte.

Sources :  
DREAL Basse-Normandie  
IGN Protocole IGN/MEDDE  
le 2014-04-11



PRÉFET DE LA RÉGION BASSE-NORMANDIE

Direction régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement - BASSE-NORMANDIE

[www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr)