

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 MARTINVAST.

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 MARTINVEST, 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'avèreraient 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.