

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UD

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 m² 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 m² 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 m².

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 m² 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.