

Vu pour être annexé à la délibération  
du 3 juillet 2007  
Pour le Maire absent l'Adjoint,  
Bernard LETERRIER.

E L A M A N C H E  
M A R T I N V A S T



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Deuxième modification

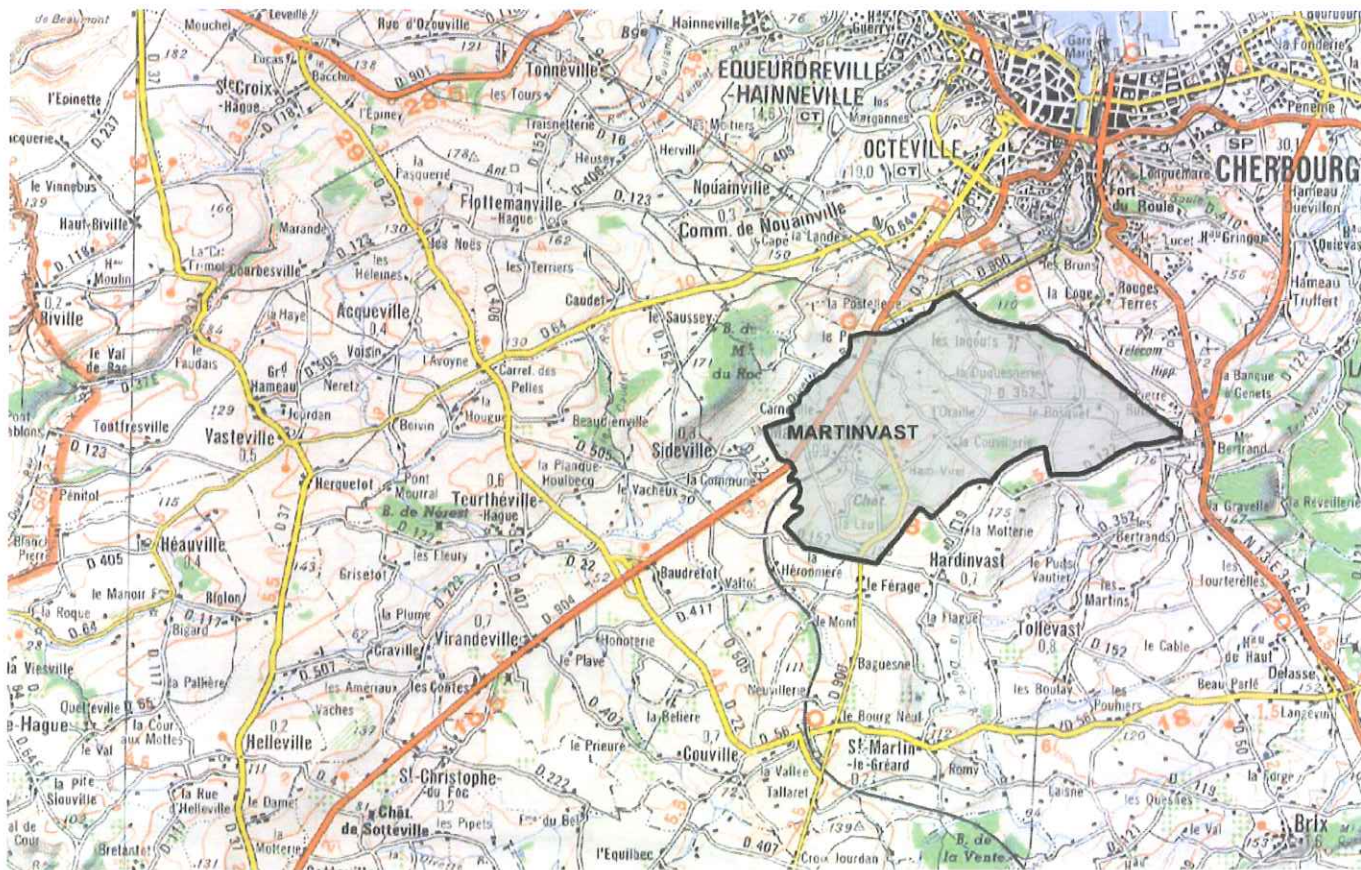
SOUS-PREFECTURE  
REÇU LE :

18 JUL. 2007

DE CHERBOURG

## 5.1 - REGLEMENT DES ZONES

### Règlement de la zone 1AU



**Approuvé le 3 juillet 2007**

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.

### 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 du plan d'ensemble, réalisé en concertation avec la collectivité :**

- 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.
- 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 et la D.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**

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.

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 m2 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.