

25 NOV. 2009

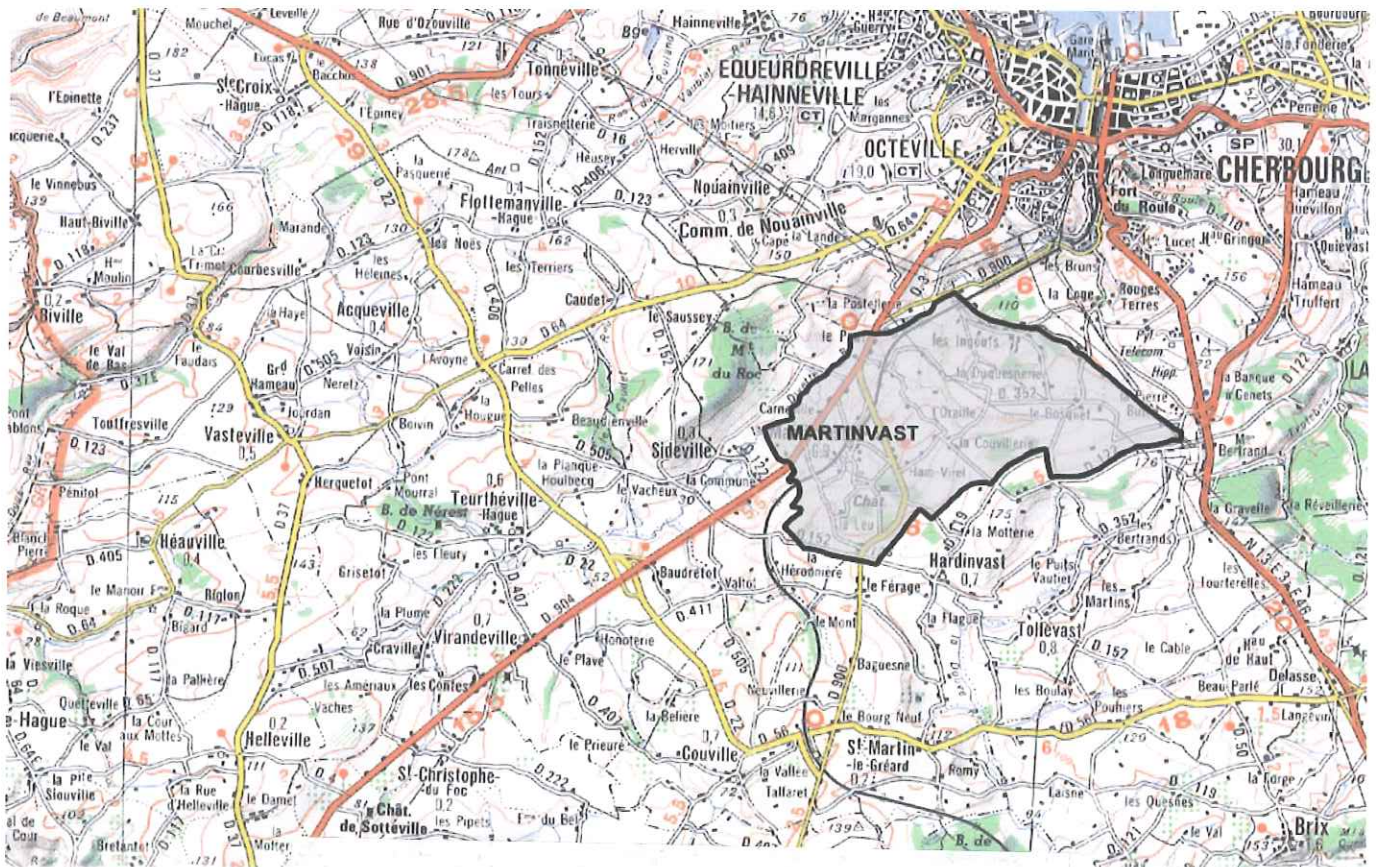
DE CHERBOURG

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 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.