

## ZONE U

La zone U correspond aux espaces urbains de la commune.

Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux, les services et les activités compatibles avec l'habitat. La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances éventuelles.

La zone U comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Ua, caractérisé par un tissu urbain dense et continu ;
- Le secteur Ub, caractérisé par un tissu urbain de densité moyenne ;
- Le secteur Uc, correspondant aux extensions urbaines de l'agglomération et de Saint-Martin-de-Bréhal ;
- Le secteur Up, concernant le village et les hameaux rétro-littoraux de Saint-Martin-le-Vieux, le Pont Guyot et la Sablonnière.

## Articles identiques à la zone U

### **ARTICLE U 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

Les constructions à usage agricole.

Les ateliers de fabrication des produits chimiques.

Les activités pour lesquelles une ou des zones d'accueil spécifiques ont été créées sur le territoire communal.

Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet.

Les commerces d'une S.H.O.N. supérieure à 2500 m<sup>2</sup>.

Les installations et travaux divers sauf :

- Les aires de jeux ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

### **ARTICLE U 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'extension des ateliers des métiers de l'artisanat et du commerce, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances

Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec la proximité de l'habitat ;

### **ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

I- Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect des prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

## II- Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

### II- Assainissement

#### a) eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

#### b) eaux pluviales

Les constructions ou installations pourront être raccordées soit au réseau collecteur des eaux pluviales, soit vers un milieu récepteur (naturel ou fossé).

En l'absence de réseau ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être traitée au moyen de noues (ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales). En outre, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

## **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ou privée,
- soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Le retrait minimal demandé est porté à 5 m par rapport à l'alignement de la voie :

- pour les nouvelles constructions situées hors zone agglomérée en bordure des routes départementales,
- devant l'ouverture des nouveaux garages donnant sur une voie publique ou privée.

Dans le cas de construction nouvelle non réalisée à l'alignement de la voie en zone agglomérée, une clôture sur rue prenant la forme de mur, sera exigée. Les murets de moins d'un mètre de haut seront tolérés s'ils sont doublés d'une haie vive.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation susvisées, les extensions sont autorisées :

- soit dans le prolongement de la façade existante,
  - soit en retrait maximum de 1 mètre par rapport au pignon de ladite construction,
- sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.

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

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

## **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage.

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

Nature de l'activité	Nombre de places imposé
Habitation individuelle	2 places par logement
Groupes d'habitation	2 places par logement
Lotissement	2 places par logement
Collectifs	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces de proximité	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé
Supermarchés	10 places par 100 m <sup>2</sup> de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé
Résidences pour personnes âgées	1 place pour deux lits minimum
Professions libérales de santé	2 places par praticien
Hôtellerie	1 place par chambre
Débit de boisson, restauration	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle
Bureau et services administratifs	3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 pour 2 emplois

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain, distant d'au plus de 300 m, et sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement (d'essences locales mélangées).

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, les noues pourront être comprises dans les espaces verts.

**ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé par le Plan local d'urbanisme.

**Secteur Ua – Tissu urbain dense et continu****ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions en limite séparative sont obligatoires.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'édifier les constructions en limite séparative, elles pourront être implantées en retrait. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...) et les façades latérales devront être écartées des limites séparatives d'une distance de 3 mètres.

**ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 14 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées afin d'assurer une homogénéité avec celle des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

## **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale pourront déroger aux dispositions réglementaires suivantes.

### **a) Volumétrie générale**

Les toitures principales devront être composées de deux versants symétriques dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Une pente unique sera admise pour la construction d'annexes.

### **b) Ouvertures visibles de la voie publique**

Chassis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures. Leur proportion sera nettement verticale ( $H > l$ ) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils sont situés. Les lucarnes « à la coutançaise » sont autorisées.

Fenêtre : elles seront de proportion nettement verticale ( $H > l$ ) Les vitrines et les Bow Windows pourront être autorisées.

### **c) Matériaux de couverture**

Le matériau de couverture (de la construction principale) sera l'ardoise ou tout matériau ayant la forme et l'aspect de l'ardoise.

### **d) Clôtures sur voie**

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages de plus de un mètre de hauteur non doublés d'une haie vive,
- Les couleurs vives et le blanc.

## **Secteur Ub – Tissu urbain de densité moyenne**

## **ARTICLE Ub 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral ou les sentiers touristiques.

- Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait de 3 mètres minimum de ces limites.

Pour les constructions d'annexes légères (abris de jardins, appentis...), il ne sera pas imposé de distance par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80% de la surface du terrain, cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage de commerce, d'artisanat et aux bâtiments d'intérêt publics et collectifs.

## **ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées afin d'assurer une homogénéité avec celle des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

## **ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Des dérogations réglementaires aux dispositions suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux « Clôtures sur voie », pourront être accordées dans le cas de constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale. Ces projets devront avoir été préalablement soumis et validés par le CAUE de la Manche.

### **a) Toitures**

Les toitures des volumes principaux devront être composées de 2 versants de pentes identiques, comprises entre 30° et 50°. Les toitures plates, terrasses, faibles pentes et/ou mono-pentes seront acceptées uniquement pour les bâtiments annexes et les volumes secondaires.

### **b) Clôtures sur voie :**

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non doublés par une haie vive ;
- les murs de plus de 1,80 m de haut par rapport au terrain naturel ;
- les haies vives de plus de 2 m de haut ;
- l'emploi de couleurs vives.

## **Secteur Uc – Extensions urbaines de l'agglomération**

### **ARTICLE Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

L'extension des bâtiments existants ou les constructions nouvelles liées aux activités conchyliques existantes, si elles sont situées à proximité immédiate de l'activité existante.

### **ARTICLE Uc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral ou les sentiers touristiques.

- Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait de 3 mètres minimum de ces limites.

Pour les constructions d'annexes légères (abris de jardin, appentis ...), il ne sera pas imposé de distance par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain, cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage de commerce, d'artisanat et aux bâtiments d'intérêt publics et collectifs.

**ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

**ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Des dérogations réglementaires aux dispositions suivantes, à l'exception de l'alinéa relatif aux « Clôtures sur voie », pourront être accordées dans le cas de constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale. Ces projets devront avoir été préalablement soumis et validés par le CAUE de la Manche.

**a) Toitures**

Les toitures des volumes principaux devront être composées de 2 versants de pentes identiques, comprises entre 30° et 50°. Les toitures plates, terrasses, faibles pentes et/ou mono-pentes seront acceptées uniquement pour les bâtiments annexes et les volumes secondaires.

**b) Clôtures sur voie :**

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ;
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non doublés par une haie vive ;
- les murs de plus de 1,80 m de haut par rapport au terrain naturel ;
- les haies vives de plus de 2 m de haut ;
- l'emploi de couleurs vives.

**ARTICLE Uc 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% de la surface devra être traitée en espace vert commun à tous les lots.

## Secteur Up – village et hameaux rétro-littoraux

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

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait de 3 mètres minimum de ces limites.

Pour les constructions d'annexes légères (abris de jardin, appentis ...) il ne sera pas imposé de distance par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE Up 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée.

Les constructions et équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

### **ARTICLE Up 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les matériaux de couverture utilisés devront avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Les clôtures devront respecter les hauteurs observées et privilégier les matières minérales.

Pour les clôtures sur voie, seules seront autorisées :

- Les murets d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre composés de pierres de pays ;
- Les haies vives (d'essences locales mélangées) éventuellement doublées d'un grillage.