

**COMMUNE  
DE SAINT MARTIN DU VIVIER**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE  
« L'OREE DU BOIS SAINT MARTIN »**

**MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT  
DE ZONE**

Approuvé le : 6 février 2009

**3. REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE MODIFIE**



AMENAGEUR : SCI PRESTIGE FONCIER

**Dossier de Création**  
**Approuvé le 29 avril 1997**

**Dossier de réalisation**  
**Approuvé le 03 octobre 1997**

# TABLE DES MATIERES

## **TITRE I – DISPOSITIONS LIMINAIRES**

- Article 1.1 : Champ d'application
- Article 1.2 : Objet
- Article 1.3 : Affectation et subdivision de la zone
- Article 1.4 : Défense contre l'incendie
- Article 1.5 : Règlement sanitaire
- Article 1.6 : Adaptations mineures

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTS ILOTS**

### **SECTEUR PAVILLONNAIRES ET COLLECTIFS**

- Article 2.1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2.2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales
- Article 2.3 : Accès et voiries
- Article 2.4 : Desserte par les réseaux
- Article 2.5 : Caractéristiques des terrains
- Article 2.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 2.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 2.9 : Emprise du sol
- Article 2.10 : Hauteur des constructions
- Article 2.11 : Aspect extérieur et clôtures
- Article 2.12 : Stationnement des véhicules
- Article 2.13 : Espaces libres et plantations
- Article 2.14 : Possibilités maximales d'occupation des sols
- Article 2.15 : Dépassement du C.O.S.

<b>TITRE I</b> <b>DISPOSITIONS LIMINAIRES</b>
--

**ARTICLE 1.1 – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement de la zone de la ZAC « l'Orée du Bois St Martin » à Saint Martin du Vivier, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 1997.

Le périmètre de la ZAC de l'Orée du Bois Saint Martin fait l'objet d'un plan (pièce n°2) sur lequel il figure par un trait rouge.

**ARTICLE 1.2 OBJET**

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement applicables au titre du Plan d'Aménagement de Zone en complément du document graphique dont il est indissociable. Ces deux documents s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol.

**ARTICLE 1.3 AFFECTATION ET SUBDIVISION DE LA ZONE**

Le présent règlement prévoit la subdivision de la zone à aménager en secteurs :

a) Pour les secteurs réservés à la construction, accession, éventuellement conservation et rénovation du bâti existant

Secteurs n°1 à 6, 9, 10 et 11

b) Pour les secteurs réservés aux parties communes

Secteur n°7 à 8 destinés à la construction de voies, d'espaces verts collectifs, chemins piétons et transformateurs et de tous ouvrages qui se révéleront nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC (arrêt de bus, emplacement pour containers, etc...).

Des ajustements et des modifications de limites de secteurs seront possibles dans le cadre de l'établissement des plans masses intéressés.

**ARTICLE 1.4 DEFENSE CONTRE L'INCENDIE**

L'ensemble de la réglementation relative à la protection contre l'incendie devra être respecté.

**ARTICLE 1.5 REGLEMENT SANITAIRE**

Il est stipulé que la zone sera soumise dans toutes ses parties au règlement sanitaire du Département de Seine Maritime, et en particulier l'article 15 concernant l'évacuation des eaux de sous sol. Cet article figure en annexe du présent règlement d'aménagement.

**ARTICLE 1.6 ADAPTATIONS MINEURES**

Les adaptations mineures aux dispositions du présent document rendues nécessaires par la nature du sol et du sous sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées par l'autorité compétente.

<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTS LOTS</b> <b>Secteurs réservés aux logements</b>
--

**ARTICLE 2.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

Sont interdits:

- Les établissements occasionnant des nuisances, *notamment sonores* pour le voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R422-2b et R422-3 du Code de l'urbanisme (abris, anciens véhicules désaffectés, dépôts de vieilles ferrailles, déchets, dépôts de bois ou autres matériaux à l'exception des activités liées aux services publics).
- Les défrichements *des espaces boisés classés*.
- Les campings ou caravanings, *le stationnement de camping-cars ou de caravanes, camions et remorques à usage professionnel*.
- D'une manière générale, sont interdits tous les établissements hébergeant des activités bruyantes ou susceptibles de générer une gêne sonore et tous les établissements, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations.
- Tout élevage, même à titre privatif : volailles, lapins, moutons...

**ARTICLE 2.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

*Il n'est pas fixé de prescriptions.*

**ARTICLE 2.3 ACCES ET VOIRIE.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les voies, même privées, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne, un risque de dégradation de la voirie ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

*Pour le secteur 11, il ne pourra être réalisé qu'un seul accès donnant sur la Sente aux Boeufs pour l'ensemble du secteur.*

**ARTICLE 2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

L'ensemble des réseaux a fait l'objet d'une étude jointe dans le dossier technique de réalisation de la ZAC.

**Alimentation en eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement vanne**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement vanne, en respectant ses caractéristiques.

Assainissement pluvial

Pour les eaux pluviales, les branchements devront se faire sur les boîtes de branchement prévues à cet effet, regard avec tampon circulaire, soit directement aux fossés ou coulées vertes.

**ARTICLE 2.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Toute division de terrain sera établie de manière à garantir l'utilisation rationnelle des lots.

*Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure à 1200m<sup>2</sup>.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques tels que les locaux transformateurs, etc...

**ARTICLE 2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.**

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies en tenant compte des marges de recul définies sur le plan d'aménagement de zones (PAZ) et qui correspondent à la haie plantée par l'aménageur.

En cas de réalisation de garage en sous sol, le plan d'adaptation soumis pour approbation à Monsieur l'Architecte coordinateur de la ZAC, devra faire état de la pente de l'accès au garage et d'une étude paysagère.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

Les cheminements piétons sont assimilés aux voies dans le cadre de cet article.

**ARTICLE 2.7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

*Les constructions ou parties de constructions, seront implantées avec un recul au moins égal à 5m. Sauf pour la réalisation d'abris de jardins, se référer à l'article 2.11.*

Pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

**ARTICLE 2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE 2.9 EMPRISE AU SOL.**

L'emprise minimum au sol est de 75 m<sup>2</sup> pour les constructions individuelles *sans qu'elle n'excède 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière*

**ARTICLE 2.10 HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS.**

Pour l'habitat individuel, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée et un comble aménagé ou non sans toutefois dépasser 9m en faitage.

Les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol ; d'une façon générale, le niveau fini du rez-de-chaussée ne devra excéder 0m50 au dessus du sol naturel avant travaux et ce, en tout point de la construction.

Toutefois, dans le cas d'une composition d'ensemble, et en vue d'introduire une variété dans les volumes, ou si le but recherché est de permettre un meilleur respect d'un site existant, des adaptations mineures pourront être autorisées par l'autorité compétente, si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol et du sous sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 2.11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.**

Sont interdits, tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### Sont notamment interdits les matériaux suivants :

En parement : l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (bloc de béton, brique creuse, etc,...) sauf effet décoratif particulier mis à profit par l'architecte. Les enduits de teinte criarde, les matériaux destinés à des constructions provisoires, les matériaux préfabriqués.

En couverture : la tuile mécanique, *tout matériau brillant* ou de couleur vive tout matériau de couleur vive (notamment les plaques de plastique) et le shingle, tuile béton, *sauf en cas d'extension d'une construction déjà couverte dans ces matériaux*. L'usage de la tôle ondulée est interdit.

### Sont conseillés, les matériaux suivants :

En parement de façade : pierre, brique, bois, béton brut peint ou à base de ciment blanc, enduit ciment de couleur neutre et claire, murs rideaux, verrières, etc...

En couverture : ardoises naturelles 28 au mètre carré minimum, la pose en losange est interdite, ou tuiles plates teintées dans la masse ton vieilli ou flammé 22 au mètre carré minimum. En cas d'ouvertures de toit, elles seront intégrées dans la couverture.

Toute extension de construction sera attenante et réalisée dans les mêmes matériaux que celles-ci.

Possibilité de réalisation d'abris de jardin soumis à déclaration de travaux. Ils seront obligatoirement implantés à l'arrière des parcelles privatives à l'opposé du domaine commun ; hauteur maximum de 3m, emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>, implantation possible à 1m50 des limites séparatives (hors zone boisée). Les matériaux utilisés seront voisins de ceux de la construction principale. Les revêtements de ces abris seront dans les mêmes tons que ceux des façades des constructions principales. Les bois apparents seront peints. Les couvertures de ces abris seront dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Toitures : aspects et pentes : Les toitures présenteront *un minimum de deux versants, leurs pentes seront comprises* entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions contemporaines pour lesquelles un nombre de pentes de toiture différent et une adaptation de la pente de ces toitures pourra être autorisée,
- pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les toitures déborderont au minimum de 35 cm de la construction.

Dans le cas d'extensions des constructions ne répondant pas aux critères ci-dessus, *seront autorisées les toitures respectant les caractéristiques des constructions existantes*.

La création d'essentages pourra entraîner la suppression de l'obligation des débords de toitures.

Clôtures : toute clôture devra faire l'objet d'une demande préalable en Mairie, si elle ne figure pas dans le dossier de permis de construire.

Il est conseillé de déposer cette demande en même temps que celle du permis de construire.

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire sauf sente des blatiers.

En cas de réalisation :

a) sur voie publique et chemin piéton, sauf Sente des Blatiers

La pose de clôtures se fera obligatoirement en retrait de 0m50 de la haie privative. Cette haie sera entretenue et taillée par les acquéreurs à une hauteur de 2m maximum.

Sente des Blatiers, arrière des parcelles : la clôture sera implantée au nouvel alignement de cette sente.

b) en limite séparative sans contact avec le domaine public

Sur limite de propriété, doublée obligatoirement d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximum de 2m. Cette haie sera composée d'essences locales (exemples : charmille, troène, laurier, forsythia, cornouiller, noisetier, houx, taxus (if commun), (...))

Quelle que soit l'implantation, le type de clôture est le suivant : grillage plastifié vert simple torsion sur poteau acier galvanisé plastifié vert ; d'une hauteur maximum de 1m20.

Portail et portillon :

Les portails seront obligatoirement situés à 5m en retrait du domaine public, en extrémité de l'entrée charretière. Portail, hauteur maximum de 1m50, piliers briques d'une hauteur maximum de 1m80 réalisés avec les mêmes matériaux que les murs techniques existants.

Portillon possible sur les voies d'accès, chemin pour piétons et espaces verts : interdit sur les coulées vertes.

*Portillon d'une hauteur maximum de 1m20 sans dépasser la hauteur de la clôture dans laquelle il sera intégré.*

**ARTICLE 2.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

*Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé 3 places de stationnement par logement.*

**ARTICLE 2.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

a) Dispositions applicables à toutes les zones.

L'implantation des constructions devra obligatoirement respecter les arbres existants.

*Les plantations d'arbres de types peupliers ou acacias sont interdits à moins de 30m d'une voie publique.*

Le nombre d'arbres de haute tige existants ou mis en place par les constructeurs devra être au moins égal à deux arbres par logement ou 200m<sup>2</sup> de terrain utile dont un fruitier.

Les parties non bâties seront entretenues en jardins d'agrément et plantées. Les marges de recul figurant au plan de délimitation en zones le long des voies existantes ou prévues et prescrites par le présent règlement et qui ne sont pas destinées à être incorporées au domaine public doivent, par conséquent, être régulièrement entretenues par leurs propriétaires ou ayant droit. Elles seront traitées en espaces verts et affectées aux fleurs, aux arbustes, ou arbres, à l'exclusion de toute culture potagère. Les sols seront parfaitement tenus, qu'ils soient engazonnés, dallés ou gravillonnés.

Ces marges de recul peuvent également, selon les besoins, être affectées au stationnement des véhicules sans que pour autant l'obligation d'y établir des espaces verts dans les parties non occupées, soit supprimée.

**ARTICLE 2.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

La surface hors œuvre nette totale constructible de la ZAC est de  $56600\text{ m}^2$  répartie de la façon suivante.

Secteur 1 :  $12\ 000\text{ m}^2$

Secteur 2 :  $6700\text{ m}^2$

Secteur 3 :  $5100\text{ m}^2$

Secteur 4 :  $2\ 700\text{ m}^2$

Secteur 5 :  $13\ 100\text{ m}^2$

Secteur 6 :  $15\ 000\text{ m}^2$

*Secteur 9 :  $500\text{ m}^2$*

*Secteur 10 :  $700\text{ m}^2$*

*Secteur 11 :  $800\text{ m}^2$*

Les équipements publics ne sont pas soumis au COS. Le Coefficient d'Occupation des Sols retenu pour le calcul de la répartition est de 0,25.

La répartition ci-dessus pourra se faire différemment en fonction de l'établissement des plans masses par secteur.

**ARTICLE 2.15 DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.



**Extrait du règlement sanitaire départemental**  
(arrêté du 25 Mai 1965 modifié par arrêtés des 5/6/67 et 1/10/69)

**ARTICLE 15 – EVACUATION DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont collectées et évacuées hors des immeubles dans des conduites indépendantes de manière à éviter toute stagnation ; leurs ouvrages d'évacuation comme les chéneaux et gouttières doivent être étanches, de dimensions convenables et munis de moyens de protection permettant d'éviter leur obstruction. S'il est fait appel à des dispositifs d'absorptions ceux-ci ne doivent entraîner aucune pollution des nappes souterraines.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous orifices situés sur ces canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression.