

COMMUNE DE HAUTEVILLE s/MER DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

POS initial approuvé le 25.09/1979

RÉVISION N° 1 approuvée le 19.10/1990

Modification n° 1 22.02/1995

Modification n° 2 16.10/1995

RÉVISION 2 -P.L.U. APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du :

27 août 2006

LE MAIRE
LE MAIRE
Patrick HELAINE



3a- RÈGLEMENT

**AGENCE
SCHNEIDER**

**architectes
urbanistes**

42, AVENUE DU 6 JUIN
14000 CAEN
TEL 02 31 35 49 60
FAX 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

II - DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

**ZONE
UA**

Caractère de la zone

La zone UA comprend le vieux village d'Hauteville-sur-Mer, dont on souhaite préserver les principales caractéristiques architecturales et urbanistiques.

Elle comprend le secteur **UAa** regroupant les constructions anciennes des hameaux de "la Verguie", "la Vaulière" et "les Carrières" situés de part et d'autre de la RD356.

Cette zone principalement résidentielle accueille les équipements collectifs, commerces, services et activités utiles à l'animation d'un centre-bourg.

Article UA1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UA.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les nouvelles constructions à usage industriel,
- les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail,
- les nouvelles constructions à usage agricole, à l'exception de celles qui seraient insérées au sein d'un siège agricole existant, sous réserve des dispositions de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental,
- les constructions destinées à des activités susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat,
- l'hébergement léger de loisirs (camping, caravaning, PRL ...),
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les abris de fortune.

Article UA.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. UA.2

Les établissements à vocation artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.

L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, est autorisé sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances existantes.

Article UA.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. UA.3

I - ACCES :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- lorsqu'un terrain est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II- VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements et 2000m² de SHON. Elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.
- le raccordement de la voirie de lotissements ou de groupes d'habitations, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës sera imposé pour assurer la continuité des voies et cheminements existants ou futurs.

Article UA.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. UA.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées :** Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.
- b) Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Dès lors que l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article UA.5 Superficie minimale des terrains

Art. UA.5

Néant.

Article UA.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. UA.6

1- En UAa : Les nouvelles constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 5m.

Des retraits partiels par rapport à l'alignement sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade, s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble, ou s'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges automobiles.

2- Sur le reste de la zone :

A l'intérieur d'une bande de 25m comptée par rapport à l'alignement :

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies. Néanmoins, la construction pourra ne joindre l'alignement que par l'un de ses angles dès lors qu'elle respecte l'orientation générale des constructions dans le village : le long pan est orienté suivant un axe est-ouest (cet axe pouvant varier de quelques degrés) ou l'orientation des constructions le long d'une voie (le long pan est orienté suivant un axe nord-sud ; cet axe pouvant varier de quelques degrés).

Des retraits partiels par rapport à l'alignement sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade, s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble, ou s'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges automobiles.

Lorsque la continuité de l'alignement sur la rue est assurée (par une construction ou par un ancien mur de clôture en maçonnerie de pierre), alors les constructions pourront être implantées avec un retrait au moins égal à 5m.

A l'extérieur de la bande de 25m comptés par rapport à l'alignement :

Il n'est pas fixé de règles.

3- Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements publics, équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes.

Article UA.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UA.7

1- En UAa :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale 4m.

2- Sur le reste de la zone :

I - A l'intérieur d'une bande de 25m comptée par rapport à l'alignement :

Lorsque le motif de règle particulière est porté au plan, les constructions sont implantées le long des limites séparatives de propriétés ; un retrait au moins égal à 4m n'est autorisé que lorsque des dispositions sont prises (porches, murs, ...) pour assurer la continuité du front bâti.

En l'absence d'indication au plan, les nouvelles constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

II - A l'extérieur de la bande de 25m comptés par rapport à l'alignement :

Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative de propriétés si leur hauteur le long de cette limite est inférieure à 3m ; Cette hauteur maximale est portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative de propriétés par son pignon.

Sinon, elles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements publics, équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général,

- ni à l'extension mesurée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes.

Article UA.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. UA.8

La distance entre deux constructions non-contiguës, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux.

Cette distance peut être réduite de moitié sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UA.9 Emprise au sol des constructions

Art. UA.9

1- En UAa :

Néant.

2- Sur le reste de la zone :

A l'intérieur d'une bande de 25m comptée par rapport à l'alignement :

Néant.

A l'extérieur de la bande de 25m comptée par rapport à l'alignement :

La réalisation de nouvelles constructions ne pourra avoir pour effet de porter l'emprise au sol des constructions existantes (ou parties de constructions) dans cette partie de la parcelle à plus de 5% de sa superficie.

3- Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements publics, équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général,
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes.

Article UA.10 Hauteur des constructions

Art. UA.10

En UAa :

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits et des combles, dans lesquels il ne pourra être aménagé plus d'un niveau habitable.

Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles.

Les caves et sous-sol ne sont pas compris dans le calcul des niveaux à condition qu'ils soient enterrés. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les dispositions du présent article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,

- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UA.11 Aspect extérieur

Art. UA.11

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette région est interdit.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Ainsi les nouvelles constructions seront nettement rectangulaires, dans le sens du faitage, et implantées dans le respect de l'implantation traditionnelle des constructions du village.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le village et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rose est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernis) est autorisé.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur.

Sont interdits :

- Les constructions type "chalets" recouvertes de bardage de bois vernis.
- La construction d'annexes en matériaux de fortune.
- Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Elles sont constituées soit :

- de murs : ils sont réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; sinon ils doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades, et comprendre un chaperon et des harpages.
- de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux.

ou de leur combinaison.

2 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES SUPPLÉMENTAIRES :

Constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services :

Elles sont composées de volumes simples, plus longs que larges implantés dans le respect de l'implantation traditionnelle des constructions du village.

Les maçonneries apparentes sont faites de moellons du pays ; les joints sont faits à la façon traditionnelle au mortier de chaux ; ils sont étroits et grattés, ni en creux ni en saillie.

Les façades visibles depuis les rues présentent :

- des ouvertures plus hautes que larges,
- les pignons de pierre ou de moellons enduits ne comportent qu'exceptionnellement des ouvertures, celles-ci restent de petites dimensions.

La toiture de la construction principale est principalement composée de deux pans symétriques appuyés sur le même faîtage. Leur pente est comprise entre 40 et 55°
Lorsqu'une construction vient s'adosser à une construction existante de même hauteur, elle comporte des pentes de toiture identiques.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles sont implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture. Les souches de cheminées sont implantées dans l'axe du faîtage et dans le prolongement du pignon.

Constructions à usage d'activités (hangars...) :

Elles seront de forme et volume simples.

Leur toiture sera faite de deux pans symétriques ; leur couverture sera de couleur ardoise.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Autres constructions, dont les équipements publics :

Elles devront s'insérer harmonieusement dans le village, sans forcément reproduire une architecture de type vernaculaire.

Article UA.12 Stationnement

Art. UA.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Article UA.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. UA.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies vives d'essences locales.

La réalisation de haies de conifères (sapin, thuya, ...) est interdite.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article UA.14 Coefficient d'Occupation des Soils (C.O.S.)

art. UA.14

Néant

ANNEXE**REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UB**

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les extensions pavillonnaires les plus denses de la commune, correspondant aux lotissements les plus anciens de Hauteville-plage. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat et l'habitat de loisirs, les activités qui en sont le complément normal.

Article UB.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions à usage industriel ou agricole,
- les nouvelles constructions usage agricole, à l'exception de celles qui seraient insérées au sein d'un siège agricole existant, sous réserve des dispositions de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental,
- les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail,
- les constructions destinées à des activités susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat,
- les carrières, affouillement et exhaussement de sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructure, ou qui permettent de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les abris de fortune,
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- tout hébergement léger de loisir, terrains de camping ou de caravaning.

Article UB.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les établissements à vocations artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.

L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, est autorisé sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances sur les constructions résidentielles voisines.

Les exhaussements de sol permettant de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale sont autorisés dès lors que des dispositions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage (limitation de la pente des talus, plantations, etc...)

Article UB.3 Conditions de desserte et d'accès**I – ACCES :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II – VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements et 2000m² de SHON.
Elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.
- le raccordement de la voirie de lotissements ou de groupes d'habitations, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës sera imposé pour assurer la continuité des voies et cheminements existants ou futurs.
- les voies seront aménagées de façon à limiter l'imperméabilisation des terrains : on privilégiera la réalisation de bas-côté en herbe, d'aire de stationnement non-recouvertes, etc...

Article UB.4 Conditions de desserte par les réseaux

I – EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

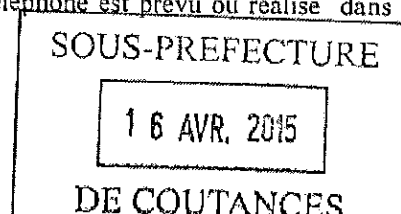
II – ASSAINISSEMENT :

- a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.
- b) Eaux pluviales : Toutes dispositions seront prises de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ; les eaux de toitures seront directement infiltrées sur la parcelle. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc...) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III – ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dès lors que l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

PLANIS



Article UB.5 Superficie minimale des terrains

Néant.

Article UB.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions respectent les marges de recul portées au plan de zonage, soit en particulier :

- $D \geq 10\text{m}$ le long du bord de mer (Rue Gabriel Lemesle),
- $D \geq 5\text{m}$ le long de l'Avenue du Sud,
- $D \geq 4\text{m}$ le long des autres voies, perpendiculaires au bord de mer.

En l'absence d'indications au plan, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux constructions existantes,
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4m.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle n'entraîne pas la réduction de la distance existante par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieur à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service ou destinées à des équipements collectifs ne doit pas excéder 75% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.10 Hauteur des constructions

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits et des combles, dans lesquels il ne pourra être aménagé plus d'un niveau habitable.

Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

La réalisation de sous-sol est interdite pour toute construction située à l'Ouest du Canal du Passevin.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.11 Aspect extérieur

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

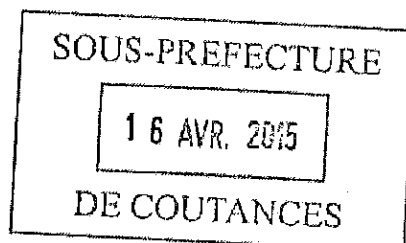
Annexes :

Leur architecture et leurs matériaux devront être harmonieux avec ceux de la construction principale ; les annexes à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui à une construction existante (sur la même propriété ou sur la propriété riveraine).

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Sont interdits :

- Les constructions type « chalets » recouvertes de bardage de bois vernis.
- Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.



Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rose est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernis) est autorisé.

Toitures et couvertures

Les toitures avec combles sont principalement composées de deux pans symétriques.

Pour les constructions à usage d'habitation, ces pentes sont comprises entre 30 et 55°.

Des pentes et formes différentes sont autorisées pour permettre le raccordement à des toitures existantes, ou pour la réalisation d'équipements publics.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente au moins égale à 30°.

Les toitures sont couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur.

L'emploi du zinc est autorisé.

Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Leur hauteur restera inférieure à 1,80m.

Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Elles sont constituées soit :

- de murs : ils sont réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; sinon ils doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades, et comprendre un chaperon ;
Sur rue leur hauteur est limitée à 0,60m.
- de haies vives d'essences locales ou résistantes aux embruns marins, doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux.
ou de leur combinaison.

Article UB.12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON,

Constructions à usage d'habitations individuelles :

- 2 places stationnement par logement,

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

Constructions à usage hôtelier :

- 1 place stationnement par chambre.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.

Article UB.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales ou d'essences résistantes aux embruns marins.

L'emploi de thuya est interdit pour la réalisation des clôtures sur rue.

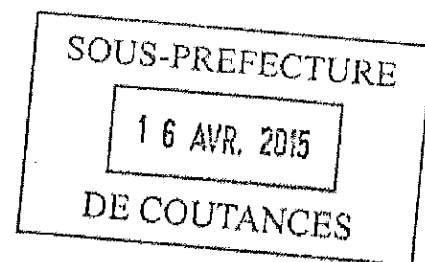
Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales, doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 25% de la superficie totale de la parcelle.

Les lotissements et groupes d'habitation recevront un espace vert commun au moins égal à 10% de la superficie de l'opération. Il sera aménagé et planté d'arbres et ne pourra recevoir d'aires de stationnement.

Article UB.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.



ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC comprend essentiellement les extensions pavillonnaires récentes de la commune. Elle est destinée à recevoir outre **l'habitat** et l'habitat de loisirs, les activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend :

des secteurs **UCb** : correspondant aux extensions du bourg, dont on souhaite préserver l'harmonie architecturale,

des secteurs **UCc** réservés :

- . aux terrains de camping et de caravanage, et aux habitations légères de loisirs, ainsi qu'aux équipements collectifs qui leur sont normalement liés ;
- . **aux équipements collectifs à vocation de sport et de loisirs (notamment les centres de loisirs).**

Article UC.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UC.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou agricole, les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente au détail, les constructions destinées à des activités susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat ;
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure, ou permettant de situer les constructions au dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés, les abris de fortune.

Sont de plus interdits, sauf en UCc :

- le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- tout hébergement léger de loisir, terrains de camping ou de caravaning.

Article UC.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. UC.2

Sauf en UCc :

Les établissements à vocation artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.

L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, est autorisé sous réserve qu'il ne suppose pas l'augmentation des risques et nuisances existantes.

En UCc : Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions et équipements nécessaires à leur fonctionnement, y compris
- les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est

nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone,
les aires de stationnement,
les aires de jeux,
les équipements et installations à vocation de sports ou de loisirs, notamment les centres de loisirs.

Article UC.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. UC.3

I - ACCES :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- lorsqu'un terrain est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II-VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements et 2000m² de SHON. Elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement :

la réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus, ils auront une emprise minimale de 3 m.

le raccordement de la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës sera imposé pour assurer la continuité des voies et cheminements existants ou futurs.

il sera aménagé au moins une place de stationnement par logement sur le devant de ceux-ci.

Dans le secteur de LA PLAGE : Les voies seront aménagées de façon à limiter l'imperméabilisation des terrains ; on privilégiera la réalisation de bas-côté en herbe, d'aire de stationnement non-recouvertes, etc..

Article UC.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. UC.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II-ASSAINISSEMENT:

a) **Eaux usées :** Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles,

b) **Eaux pluviales :** Toutes dispositions seront prises de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ; les eaux de toitures seront directement infiltrées sur la parcelle. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds

inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc..) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III- ÉLECTRICITÉ-TÉLÉPHONE :

Dès lors que l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article UC.5 Superficie minimale des terrains

Néant.

Art. UC.5

Article UC.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respectent les marges de reculement portées au plan de zonage.

Art. UC.6

Sauf en UCb :

En l'absence d'indications, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m. Pour les voies créées après l'entrée en application du présent document, dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, cette distance pourra être réduite à 3m.

De plus, en UCc : les nouvelles constructions sont implantées à une distance de la limite haute du rivage au moins égale à 100m.

En UCb :

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 9m et à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UC.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UC.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4m.

Néanmoins, l'implantation en limite séparative de propriétés est autorisée pour les annexes présentant une hauteur en limite séparative inférieure à 3m ; cette hauteur est portée à 5m si la construction est contiguë à la limite séparative de propriétés par son pignon.

Est de plus autorisée l'implantation de constructions le long d'une des limites séparatives de propriétés créées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, dès lors que cette implantation est prévue par le plan de composition du lotissement ou le plan-masse du groupe d'habitation.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle n'entraîne pas la réduction de la distance existante par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics, équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UC.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. UC.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article UC.9 Emprise au sol des constructions

Art. UC.9

L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation ou d'hébergement ne doit pas excéder **30%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre, **ainsi qu'aux équipements publics d'intérêt général et collectif sous réserve d'une certaine recherche architecturale.**

Article UC.10 Hauteur des constructions

Art. UC.10

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits et des combles, dans lesquels il ne pourra être aménagé plus d'un niveau habitable.

Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pour le calcul des niveaux :

- le ou les sous-sol ne sont pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher de rez-de-chaussée n'excède le niveau le plus bas du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

La réalisation de sous-sol est interdite pour toute construction située à l'Ouest du Canal du Passevin.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre, **aux équipements publics d'intérêt général ou collectif**, aux équipements d'infrastructure, aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UC.11 Aspect extérieur

Art. UC.11

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la région est interdit.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Annexes :

Leur architecture et leurs matériaux devront être harmonieux avec ceux de la construction principale ; Les annexes à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui à une construction existante (sur la même propriété ou contiguë)

La construction d'annexés en matériaux de fortune est interdite.

Sont interdits :

Les constructions type "chalets" recouvertes de bardage de bois vernis.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures. L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rosé est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernis) est autorisé.

Toitures et couvertures

Les toitures avec combles sont principalement composées de deux pans symétriques. Pour les constructions à usage d'habitation, ces pentes sont comprises entre 30 et 55°. Des pentes et formes différentes sont autorisées pour permettre le raccordement à des toitures existantes, ou pour la réalisation d'équipements publics.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture. Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles seront implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur. L'emploi du zinc est autorisé.

De plus en UCb:

Les constructions sont composées de volumes simples, plus longs que larges implantés dans le respect de l'implantation traditionnelle des constructions du village.

Les maçonneries apparentes sont faites de moellons du pays ; les joints sont faits à la façon traditionnelle au mortier de chaux ; ils sont étroits et grattés, ni en creux ni en saillie.

Les huisseries sont préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

La toiture de la construction principale est principalement composée de deux pans symétriques appuyés sur le même faîtage. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux : leur pente est comprise entre 40 et 55°

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles sont implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture.

Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Leur hauteur restera inférieure à 1,80m

Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Elles sont constituées soit :

de murs : ils sont réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; sinon ils doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades, et comprendre un chaperon ;

Sur rue leur hauteur est limitée à 0,60m,

de haies vives d'essences locales ou résistantes aux embruns marins, doublées ou non de grillage.

de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux, ou de leur combinaison.

Les clôtures réalisées en limite avec une zone naturelle ou agricole (à l'exclusion du littoral) seront obligatoirement constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de lisses normandes blanches.

Article UC.12 Stationnement

Art. UC.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations collectives :

-1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON,

Constructions à usage d'habitations individuelles :

-2 places stationnement par logement ; Lorsqu'il est aménagé au moins une place de stationnement en espace privatif non-clôturé, sur le devant de la parcelle, alors cette place remplace la prescription faite à l'article UC3.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services, :

-une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

Constructions à usage hôtelier :

-1 place stationnement par chambre.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.

Article UC.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. UC.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Tout terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs sera planté à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 emplacements.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales ou d'essences résistantes aux embruns marins.

L'emploi de thuya est interdit pour la réalisation des clôtures sur rue.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales, doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40% de la superficie totale de la parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres types de

construction, cette superficie minimale est ramenée à 20% de la superficie totale de la parcelle.

Les lotissements et groupes d'habitation recevront un espace vert commun au moins égal à 10% de la superficie de l'opération. Il sera aménagé et planté d'arbres et ne pourra recevoir d'aires de stationnement.

Article UC.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. UC.14

Il est égal à 0,30.

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements publics d'intérêt général et collectif.

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'accueil d'entreprises conchylicoles, agricoles, artisanales, commerciales, ou de petites industries ainsi qu'à tout équipement public ou privé dont la présence n'est pas souhaitable dans les zones d'habitat.

Elle comprend un secteur **UXa**, qui ne pourra accueillir que des entreprises dont l'activité est compatible avec la proximité d'habitation.

Article UX.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UX.1

Les occupations et utilisations du sol autres que celles désignées dans « le caractère de la zone » sont interdites et notamment :

- Hors UXa :

- Les établissements industriels et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les nouvelles habitations à l'exception de celles prévues dans l'article UX2,

- En UXa :

- Les établissements industriels et les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles qui sont par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la proximité d'habitations.

- Sur l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, et de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes,
- Tout hébergement léger de loisir,
- Les carrières ,
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UX2,

Article UX.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. UX.2

- Les logements sont autorisés s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient inclus dans un bâtiment d'exploitation.
- En UXa : L'aménagement ou l'extension des établissements existants ainsi que la construction de leurs annexes, sous réserve que ces opérations ne soient susceptibles d'accroître les nuisances existantes,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure, ou permettant de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale, dès lors que des dispositions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage (limitation de la pente des talus, plantations des talus, etc...)

- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.
- Les installations et travaux divers.

Article UX.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. UX.3

I - ACCES :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Cet accès aura une largeur minimale de 5m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique ; les véhicules doivent pouvoir entrer et sortir des parcelles sans manœuvrer sur la voie publique.

II- VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse se termineront par une placette permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article UX.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. UX.4

I - EAU POTABLE : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

b) Eaux résiduaire d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc...) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article U.5 Taille minimale des parcelles constructibles

Art. UX.5

Néant.

Article UX.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. UX.6

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance de l'axe de la RD20 au moins égale à 12m,
- à une distance de l'alignement de la Rue de la Mer (RD356) au moins égale à 15m
- à une distance de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UX.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UX.7

1 - Le long des limites séparatives de propriétés, qui sont aussi des limites de zones urbanisées ou à urbaniser :

les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives, au moins égale à 4m.

2 - Le long des autres limites séparatives de propriétés :

Elles sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

3 - L'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas les prescriptions ci-dessus est néanmoins autorisée, sous réserve qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général. Elles s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Article UX.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. UX.8

Deux constructions non-contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Elles s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Article UX.9 Emprise au sol des constructions

Art. UX.9

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UX.10 Hauteur des constructions

Art.UX.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 12 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé pour édifier des ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc ...

La réalisation de sous-sol est interdite pour les parcelles situées à l'ouest du Chemin des Souvilles.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UX.11 Aspect extérieur

Art.UX.11

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

FAÇADES :

Les façades, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris.

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rose est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernissé) est autorisé.

RECOMMANDATIONS :

- *les façades seront couvertes de bardage de bois brut ou de bardage métallique de couleur clair dans les tons de gris.*

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

TOITURES ET COUVERTURES :

Les couvertures seront de couleur ardoise.

En façades sur la RD20, les pignons seront masqués par un acrotère.

CLÔTURES :

Sur voie : les clôtures sont constituées d'un grillage rigide sur potelet doublé ou non d'une haie taillée d'essences locales.

Le long des limites séparatives de propriétés qui sont aussi des limites de zone urbanisées ou à urbaniser : la hauteur des clôtures est mesurée à 2m ; Elles sont

constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage ; leur base pourra être constituée d'un muret si sa hauteur reste inférieure à 0,40m.

Article UX.12 Stationnement

Art.UX.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies.

Article UX.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art.UX.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
10 % de la superficie de la parcelle sera traitée en espace vert planté.

Le long de la RD20 où le symbole de "plantations à créer" est dessiné au plan de zonage :

- des arbres de hautes tiges seront plantés à une distance de l'alignement au moins égal 2m ; ils le seront à raison d'un arbre tous les 10m,
- la clôture pourra être doublée d'une haie basse taillée.

Toute aire de stationnement sera plantée d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Aucune aire de stockage ne pourra être réalisée dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.

Article UX.14 Coefficient d'Occupation des Soils (C.O.S.)

Art.UX.14

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée sera, compte tenu de sa situation, urbanisée dans l'avenir. Située dans le prolongement de quartiers résidentiels, elle recevra principalement de l'habitat ainsi que les activités et équipements qui en sont le complément normal. **Cette zone comprend un secteur 1AUa sur lequel les conditions de desserte justifient une densité faible de construction.**

Article.1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou agricole,
- les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail, les constructions destinées à des activités susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure, ou permettant de situer les constructions au dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés, les abris de fortune.

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve :

- a) que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 5000m² (à l'exception du secteur 1AUa). Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone,
- b) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics,
- c) qu'il respecte les principes d'aménagement précisés dans le PADD ou les Orientations particulières d'aménagement.

Les établissements à vocation artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.

Les exhaussements de sol permettant de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale ne sont autorisés que lorsque des dispositions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage (limitation de la pente des talus, plantations, etc.)

Article 1AU.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. 1AU.3

I-ACCES :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- lorsqu'un terrain est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Ainsi aucun accès privatif de parcelles ne sera autorisé le long de la «rue de la Vaulière».

II-VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements et 2000m² de SHON. Elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

À l'ouest du Canal du Passevin, elles seront aménagées de façon à limiter l'imperméabilisation des terrains ; on privilégiera la réalisation de bas côté en herbe, d'aire de stationnement non-recouvertes, etc.

Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement :

la réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3 m.

le raccordement de la voirie de lotissements ou de groupes d'habitations, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës sera imposé pour assurer la continuité des voies et cheminements existants ou futurs.

il sera aménagé au moins une place de stationnement par logement sur le devant de ceux-ci.

Article 1AU.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

b) Eaux pluviales : Toutes dispositions seront prises de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ; les eaux de toitures seront directement infiltrées sur la parcelle. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc..) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Le lotisseur ou l'opérateur devra réaliser à sa charge la desserte des lotissements en réseaux électrique, téléphonique ou de télédiffusion, par gaines enterrées.

Article 1 AU.5 Taille minimale des parcelles constructibles

Néant.

Art. 1AU.5

Article 1 AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Le long de RD 356 : les nouvelles constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'axe de la rue au moins égale à 5m. Dans ce cas, un mur de clôture réalisé à la façon traditionnelle assure la continuité du front bâti. Il pourra être implanté en retrait de par et d'autre de l'accès de la zone pour assurer la sécurité des entrées et sorties des véhicules.

Art. 1AU.6

Le long autres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile : les constructions respectent les marges de recul portées au plan, en l'absence d'indications, elles sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1 AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long des limites séparatives de propriétés formant la limite de zone :

Les constructions sont implantées à une distance de ces limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4m.

Néanmoins, l'implantation en limite séparative de propriétés est autorisée pour les annexes présentant une hauteur en limite séparative inférieure à 3m ; cette hauteur est portée à 5m si la construction est contiguë à la limite séparative de propriétés par son pignon.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1 AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article 1 AU.9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Art. 1 AU.8

Art. 1 AU.9

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits et des combles, dans lesquels il ne pourra être aménagé plus d'un niveau habitable.

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, (**à l'exception du secteur 1AUa pour lequel leur hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 7 mètres**), comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pour le calcul des niveaux :

- le ou les sous-sol ne sont pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède le niveau le plus bas du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

La réalisation de sous-sol est interdite pour toute construction située à l'Ouest du Canal du Passevin.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AU.11 Aspect extérieur

Art. 1AU.11

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à région est interdit. Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Annexes :

Leur architecture et leurs matériaux devront être harmonieux avec ceux de la construction principale ; Les annexes à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui à une construction existante (sur la même propriété ou contiguë)

La construction d'annexés en matériaux de fortune est interdite.

Sont interdits :

Les constructions type "chalets" recouvertes de bardage de bois vernis.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rosé est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernissé) est autorisé.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

Toitures et couvertures

Les toitures avec combles sont principalement composées de deux pans symétriques. Pour les constructions à usage d'habitation, ces pentes sont comprises entre 30 et 55°

Des pentes et formes différentes sont autorisées pour permettre le raccordement à des toitures existantes, ou pour la réalisation d'équipements publics.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture. Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles seront implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur. L'emploi du zinc est autorisé.

Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Leur hauteur restera inférieure à 1,80m

Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Elles sont constituées soit :

- de murs : ils sont réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; sinon ils doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades, et comprendre un chaperon ;

- Sur rue leur hauteur est limitée à 0,60m.

- de haies vives d'essences locales ou résistantes aux embruns marins, doublées ou non de grillage.

- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux, ou de

leur combinaison.

Les clôtures réalisées en limite avec une zone naturelle seront obligatoirement constituées de haies vives d'essence locales, doublées ou non d'un grillage ou de lisses normandes blanches.

Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON,

Constructions à usage d'habitations individuelles :

- 2 places stationnement par logement ; Lorsqu'il est aménagé au moins une place de stationnement en espace privatif non-clôturé, sur le devant de la parcelle, alors cette place remplace la prescription faite à l'article 1 AU 3.

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services, :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

Constructions à usage hôtelier :

- 1 place stationnement par chambre.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.

Article 1 AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1 AU.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales ou d'essences résistantes aux embruns marins.

L'emploi de thuya est interdit pour la réalisation des clôtures sur rue.

Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40% de la superficie totale de la parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres types de construction, cette superficie minimale est ramenée à 20% de la superficie totale de la parcelle.

Les lotissements et groupes d'habitation recevront un espace vert commun au moins égal à 10% de la superficie de l'opération. Il sera aménagé et planté d'arbres et ne pourra recevoir d'aires de stationnement.

Article 1 AU.14 Coefficient d'Occupation des Sois (C.O.S.)

Art. 1AU.14

Il est égal à 0,35.

En secteur 1AUa, il est égale à 0,15.

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

ZONE 1AUx

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée sera, compte tenu de sa situation, urbanisée dans l'avenir. Elle est destinée à l'extension de la zone UX, c'est-à-dire à l'accueil d'entreprises conchylicoles, agricoles, artisanales, commerciales, ou de petites industries ainsi qu'à tout équipement public ou privé dont la présence n'est pas souhaitable dans les zones d'habitat.

Article 1AUx.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUx.1

Les occupations et utilisations du sol autres que celles désignées dans « le caractère de la zone » sont interdites et notamment :

- Les nouvelles habitations à l'exception de celles prévues dans l'article 1AUx2,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes,
- Tout hébergement léger de loisir,
- Les carrières ,
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 1AUx2,

Article 1AUx.2 Occupations ou utilisations du sol

Art. 1AUx.2

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la viabilisation de la zone et de la réalisation des équipements et aménagements prévus par les orientations particulières d'aménagement, sous réserve que l'opération projetée ne compromette et ne renchérisse pas le développement ultérieur de la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises aux conditions suivantes :

- Les logements sont autorisés s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient inclus dans un bâtiment d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure, ou permettant de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale, dès lors que des dispositions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage (limitation de la pente des talus, plantations, etc...)
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AUx.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. 1AUx.3

I - ACCES :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Cet accès aura une largeur minimale de 5m.

- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique ; les véhicules doivent pouvoir entrer et sortir des parcelles sans manœuvrer sur la voie publique.

II- VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse se termineront par une placette permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article 1AUx.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. 1AUx.4

I - EAU POTABLE : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

b) Eaux résiduelles d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc...) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Dès lors que l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1AUx.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AUx.5

Néant.

Article 1AUx.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AUx.6

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AUx.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Art. 1AUx.7

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général. Elles s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Article 1AUx.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AUx.8

Deux constructions non-contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général. Elles s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Article 1AUx.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AUx.9

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AUx.10 Hauteur des constructions

Art. 1AUx.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 12 m, compté par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé pour édifier des ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc ...

La réalisation de sous-sol est interdite pour les parcelles situées à l'ouest du Chemin des Souvilles.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article 1AUx.11 Aspect extérieur

Art. 1AUx.11

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

FAÇADES :

Les façades, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, gris ou gris.

RECOMMANDATION :

Les façades seront couvertes de bardage de bois brut ou de bardage métallique de couleur clair dans les tons de gris.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

TOITURES ET COUVERTURES :

Les couvertures seront de couleur ardoise.

CLÔTURES :

Sur voie : les clôtures sont constituées d'un grillage rigide sur potelet doublé ou non d'une haie taillée d'essences locales.

Le long des limites séparatives de propriétés qui sont aussi des limites de zone : la hauteur des clôtures est mesurée à 2m ; Elles seront constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage ; leur base pourra être constituée d'un muret si sa hauteur reste inférieure à 0,40m.

Article 1AUx.12 Stationnement

Art. 1AUx.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Article 1AUx.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AUx.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

10 % de la superficie de la parcelle sera traitée en espace vert planté.

Les clôtures vertes seront constituées de haies vives d'essences locales ; elles doubleront obligatoirement, en limite de zone, les clôtures grillagées.

Toute aire de stationnement sera plantée d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Aucune aire de stockage ne pourra être réalisée dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies.

Article 1AUx.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AUx.14

Néant.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, aux futures extensions de l'urbanisation sur la commune.
Elle pourra recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements compatibles.

Article 2AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone est interdite. Et en particulier :

- les terrains de camping et de caravaning,
- les nouvelles constructions à usage agricole
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

Article 2AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 2AU.2

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du P.L.U. Dans l'immédiat, elle est strictement protégée de toute implantation susceptible de compromettre cette urbanisation future.

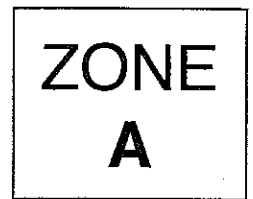
Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

Articles 2AU.3 à 2AU14

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE



Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées aux exploitations agricoles, et les équipements collectifs préférentiellement situés hors des quartiers résidentiels.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou d'utilisations du sol non-autorisées à l'article A.2 sont interdites et en particulier :

- Tout lotissement ou groupe d'habitations,
- Le changement de destination au profit d'habitations non-liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- Tout hébergement léger de loisirs autre que le camping à la ferme.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.
- Le stationnement des caravanes.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A.2 Occupations ou utilisations soumises à conditions particulières

Art. A.2

1 -Les constructions ou installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont autorisées. En particulier, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un site d'exploitation agricole et implantées au sein de celui-ci ; leur situation dans la zone agricole devra être justifiée par des nécessités fonctionnelles et ne pas constituer un mitage de cette zone.
- Les serres dès lors qu'elles n'ont pas une vocation commerciale,
- Le camping à la ferme, et les changements de destination au profit d'activités autorisées par le statut agricole (gîtes, ...), dès lors qu'ils sont implantées à côté du siège d'exploitation.

2 - Sont de plus autorisées :

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, soit en particulier celles liées au cimetière.
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, telles qu'elles sont définies par le Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune :

- Pour être constructible, les parcelles devront avoir une superficie au moins égale à 1000m² dès lors que l'occupation projetée requiert un dispositif d'assainissement des eaux usées.

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. A.6

Les constructions et installations seront implantées à une distance au moins égale à :

- Le long de la RD20 : 100m de l'axe,
- Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole): 10m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation, 25m de l'axe pour les autres constructions,

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt général.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser .

Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article A.8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. A.8

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

Dans le cas des constructions à usage d'habitat et de leurs annexes : Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur des constructions

Art. A.10

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

Article A.11 Aspect extérieur

Art. A.11

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à région est interdit.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rose est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernis) est autorisé.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

Annexes :

Leur architecture et leurs matériaux devront être harmonieux avec ceux de la construction principale ; Les annexes à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui à une construction existante (sur la même propriété ou contiguë)

Sont interdits :

- Les annexes en matériaux de fortune
- Les constructions type "chalets" recouvertes de bardage de bois vernis.
- Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toitures et couvertures

Les toitures avec combles sont principalement composées de deux pans symétriques. Pour les constructions à usage d'habitation, ces pentes sont comprises entre 30 et 55°

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture.

Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles seront implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur. L'emploi du zinc est autorisé.

Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur voies ont une hauteur inférieure à 2m

Celles des parcelles recevant des constructions à usage d'habitation seront constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage et/ou de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux.

2 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES SUPPLÉMENTAIRES :

Constructions à usage agricole :

Elles seront de forme et volume simples.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois brut en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...). Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

Article A.12 Stationnement

Art. A.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A.13 Espaces libres et plantations

Art. A.13

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les parcelles recevant de l'habitat, les clôtures vertes seront obligatoirement constituées de haies vives ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

La plantation de bosquets d'arbres de haute tige ou de haies facilitera l'intégration dans le paysage des constructions agricoles.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Article A.14 Coefficient d'Occupation des Soils (C.O.S.)

Néant.

Art. A.14

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

**ZONE
N**

Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire communal, équipées ou non :

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.
- 4° - Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifient pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation. Il y est délimité :
 - un secteur « Na » : où coexistent des constructions agricoles et résidentielles.
 - un secteur « Nb » : occupé par des installations nécessaires à la gestion et au stockage des déchets.
 - un secteur « Ne » : occupé par un terrain de camping dont l'occupation, du fait de la nature du site, devra rester limitée à la saison estivale.
 - un secteur « Nd » : réservé à la réalisation[^] d'équipements et installations pour les sports et les loisirs.

Article N.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. N.1

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2, et en particulier :

- les lotissements de toute nature,
- les abris de fortune,
- le stationnement des caravanes, en dehors des espaces spécifiquement réservés à cet effet,
- les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. N.2

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises ; elles le sont sous réserve des conditions édictées ci-après :

En secteur Na :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- . que soient prises des dispositions pour assurer la bonne intégration des constructions dans le paysage,
- . que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- . que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation ou son extension,

La reconstruction à l'identique après sinistre,
Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination,
ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
Les serres agricoles sans vocation commerciale,
**L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes dans le
cadre d'une mise aux normes,**
**Les extensions, les aménagements, les constructions liées aux activités
agricoles existantes, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.**

En secteur Nb :

les équipements publics d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne
sauraient être édifiés dans les zones d'habitation, et en particulier les constructions et
installations nécessaires à la gestion et au stockage des déchets.

En secteur Ne :

Les aires naturelles de camping,

En secteur Nd :

Les aménagements et installations sportives, ainsi que celles destinés aux loisirs ou
liés à l'accueil touristique,
Les aires de stationnement paysagers,
Les parcs et jardins,

Sur le reste de la zone :

Les équipements publics d'intérêt général liés à la mise en valeur du milieu naturel,
Les infrastructures, ouvrages, affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à
l'accès à la mer, à la défense contre la mer, ou à la gestion des eaux pluviales,
Les équipements et ouvrages nécessaires aux infrastructures routières ainsi que les
affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés,
L'extension mesurée des constructions existantes,
La reconstruction à l'identique après sinistre.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire
aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils
seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute
construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une
alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les
zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est
obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones
d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par
la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par SCHÉMA
DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre
de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir
l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence
de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le
constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et

proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, telles qu'elles sont définies par le Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune :

- Pour être constructible, les parcelles devront avoir une superficie au moins égale à 1000m² dès lors que l'occupation projetée requiert un dispositif d'assainissement des eaux usées.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les constructions et les installations respecteront les marges de recul portées au plan. En l'absence d'indication, elles seront implantées :

à une distance de l'axe de la RD20 au moins égale à 100m. Sont toutefois exceptées de cette règle les serres sans vocation commerciale.

à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) égales à :

- 10m pour les constructions à usage d'habitation
- ? 25 m de l'axe pour les autres constructions.
- ? 10m pour les installations et travaux divers (au sens de l'article L442-1 du code de l'urbanisme)

Le long de la Rue du Pavillon ou de la Rue des Manières, les constructions sont implantées :

soit à l'alignement des voies ; La construction pourra ne joindre l'alignement que par l'un de ses angles dès lors qu'elle respecte l'orientation générale des constructions dans le village : le long pan est orienté suivant un axe est-ouest (cet axe pouvant varier de quelques degrés) ou l'orientation des constructions le long d'une voie (le long pan est orienté suivant un axe nord-sud ; cet axe pouvant varier de quelques degrés). Des retraits partiels par rapport à l'alignement sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade, s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble, ou s'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges aux carrefours, soit à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 15m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecteraient pas ces dispositions, dès lors que l'extension en réduit pas la distance à l'alignement, ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. N.7

Les nouvelles constructions seront implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. N.8

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre supérieure à 4 m.

Dans le cas des constructions à usage d'habitat et de leurs annexes :

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

Néant.

Article N.10 Hauteur des constructions

Art. N.10

Néant.

Article N.11 Aspect extérieur

Art. N.11

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à région est interdit.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rosé est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernissé) est autorisé.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur. L'emploi du zinc est autorisé.

Sont interdits :

Les constructions type "chalets" recouvertes de bardage de bois vernis.

La construction d'annexés en matériaux de fortune.

Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Leur hauteur restera inférieure à 1,80m

Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Elles sont constituées soit :

de murs : ils sont réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; sinon ils doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades, et comprendre un chaperon ;

Sur rue leur hauteur est limitée à 0,60m.

de haies vives d'essences locales ou résistantes aux embruns marins, doublées ou non de grillage.

de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux, ou de

leur combinaison.

Les nouvelles clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies vives d'essence locales, doublées ou non d'un grillage ou de lisses normandes.

2 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES SUPPLÉMENTAIRES :

Aménagement et restauration de constructions anciennes en pierres :

Elles sont composées de volumes simples, plus longs que larges implantés dans le respect de l'implantation traditionnelle des constructions du village.

Les maçonneries apparentes sont faites de moellons du pays ; les joints sont faits à la façon traditionnelle au mortier de chaux ; ils sont étroits et grattés, ni en creux ni en saillie.

Les façades visibles depuis les rues présentent :

- des ouvertures plus hautes que larges,
- les pignons de pierre ou de moellons enduits ne comportent qu'exceptionnellement des ouvertures, celles-ci restent de petites dimensions.

La toiture de la construction principale est composée de deux pans symétriques appuyés sur le même faîtage. Leur pente est comprise entre 40 et 55° Lorsqu'une construction vient s'adosser à une construction existante de même hauteur, elle comporte des pentes de toiture identiques. Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. *Elles auront une pente minimale égale à 30°*

Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles sont implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites. Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture. Les souches de cheminées sont implantées dans l'axe du faîtage et dans le prolongement du pignon.

Constructions à usage agricole ou d'activités :

Elles seront de forme et volume simples.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois brut en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...). Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics équipements d'infrastructure, ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article N.12 Stationnement

Art. N.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. N.13

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures vertes seront obligatoirement constituées de haies vives.

L'emploi de thuya est interdit pour la réalisation des clôtures.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de véhicules utilitaires.

Article N.14 Coefficient d'Occupation des Soils (C.O.S.)

Art. N.14

Néant.

2 - ANNEXES

R.111-2 : salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième aliéna ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il

peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22.

R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

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 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.

R.421-3 : réglementation du stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise ne compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Il ne peut nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

GLOSSAIRE :

abattage : (voir coupe)

Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

affouillements et exhaussements de sols :

sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

alignement :

limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

annexes (à ne pas confondre avec extension) :

construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin.

Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

baie :

ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

baie principale : baie d'une pièce principale, c'est à dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux.

caravane :

véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction. (R.443-2 du Code de l'Urbanisme)

clôture :

tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

combles :

partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S. : Article R123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain.

coupe :

action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

défrichement :

toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

démolition :

toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-oeuvre.

égout du toit :

ligne basse du pan de toiture

emprise au sol :

la projection verticale du volume hors-oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

emprises publiques :

tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics...

espaces non privatifs :

sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques, les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer.

extension : ajout à une construction existante

extension mesurée : dont la surface construite reste inférieure à 30% de celle existante.

faîtage :

ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

garage : voir annexe

groupe d'habitations :

ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

hauteur : Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur.

installations et travaux divers sont désignés ainsi dans le code de l'urbanisme et soumis à une réglementation spéciale :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements des sols.

limite séparative :

limite parcellaire entre deux terrains privés.

lot :

parcelle issue d'un terrain loti.

lotissement :

c'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

nouvelle ou nouveau ...

qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

retrait

distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction

S.H.O.B. : surface hors oeuvre brute

S.H.O.N. : surface hors oeuvre nette

sol naturel ou terrain naturel

celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

terrain ou unité foncière :

bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au(x) même(s) propriétaire(s).

voie :

ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.