

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 bordé 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 (déboureur, 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

Art. UC.5

Néant.

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

Art. UC.6

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

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.

*ex egout = hauteur
ex. 7m / 2 = 3,5m
min 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 faîtage 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 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 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-vernisi) 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.