

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

## Commune de Hauteville-sur-Mer

P.O.S. initial approuvé le 25 septembre 1979

Révision n°1 approuvée le 19 octobre 1990

Modification n°1 approuvée le 22 février 1995

Modification n°2 approuvée le 16 octobre 1995

Révision n°2 et transformation en PLU approuvée le 27 août 2004



## Modification du P.L.U.

### ► 2- Règlement (UC, 1AU, N)

**PLANIS**

Aménagement • Environnement • Urbanisme

210, rue Alexis de Tocqueville

Zone d'Activités du Golf

50 000 St LO

Tél. : 02-33-75-62-52

Fax. : 02-33-75-62-47

E-mail : [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

### Modification du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :

*17 juillet 2007*



LE MAIRE  
*Patrick HELAINE*

### **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 2000m<sup>2</sup> 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.

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, grège 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.

#### 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 faitage. 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 m<sup>2</sup> 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.**



# 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 5000m<sup>2</sup> (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 2000m<sup>2</sup> 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 (déboureur, décanteur-déshuileur, etc..) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

## 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-vernis) 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 m<sup>2</sup> 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 Sols (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.

# 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<sup>A</sup> d'équipements et installations pour les sports et les loisirs.

## **Article N.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

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.

**Art. N.1**

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

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

**Art. N.2**

### 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 1000m<sup>2</sup> 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 vernissé.

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. 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 Sols (C.O.S.)**

**Art. N.14**

Néant.