

P.L.U.

3

Plan Local d'Urbanisme

Règlement modifié

Révision du P.L.U. prescrite
par D.C.M. du 30/06/1999

Projet de P.L.U. arrêté
par D.C.M. du 02/06/2006

P.L.U. approuvé par D.C.M.
du 03/04/2007

P.L.U. modifié par D.C.M.
du 23 Janvier 2009

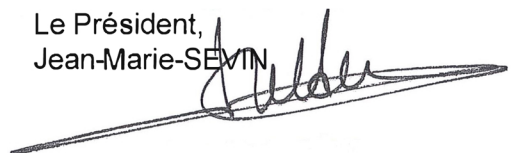
P.L.U. mis en compatibilité par arrêté
préfectoral du 18 décembre 2012
déclarant d'utilité publique la zone
d'aménagement concerté des
« Ardilliers »

P.L.U. modifié par D.C.M. n° 582
du 28 Mai 2015

P.L.U modifié par délibération du
conseil communautaire en date du 25
juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire de Granville
Terre et Mer en date du 25/06/2019

Le Président,
Jean-Marie-SEVIN



SOMMAIRE

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 : Champ d'application territorial du plan.
- Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3 : Division du territoire en zones.
- Article 4 : Adaptations mineures.
- Article 5 : Dispositions applicables en toutes zones.
- Article 6 : Découvertes fortuites à caractère archéologique.

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

- Chapitre I : Dispositions applicables aux zones UA.
- Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones UB.
- Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones UC.
- Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones UL.
- Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones UX.
- Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones 1AU.
- Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone 1AUvs
- Chapitre 8 : Dispositions applicables aux zones 2AU.
- Chapitre 9 : Dispositions applicables aux zones 1AUX.
- Chapitre 10 : Dispositions applicables aux zones 2AUX.
- Chapitre 11 : Dispositions applicables aux zones A.
- Chapitre 12 : Dispositions applicables aux zones N.

ANNEXES AU REGLEMENT

- Annexe 1 : Extrait du Code de l'Urbanisme.
- Annexe 2 : Extrait du code de la construction et de l'habitation
- Annexe 3 : Définitions.
- Annexe 4 : Installations classées.

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

C'est essentiellement l'article 4 de la loi S.R.U. qui reprend le chapitre II du titre I du Code de l'Urbanisme substituant aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Article 1 : Champ d'application territorial du plan.

Conformément à l'article L.123-1, le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Pair sur mer.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- Les articles L.111.9, L.111.10, L.121.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3-2, R.111.4, R.111.14, R.111.14-2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique qui instituent une limitation administrative au droit de propriété. La liste des "Emplacements Réservés" figure en pièce 5 du P.L.U.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant:
 - . Les périmètres sensibles.
 - . Les lotissements.
 - . Les périmètres de déclaration publique.
 - . Les périmètres de restauration immobilière.
 - . Les droits de préemption urbaine.

Article 3: Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal dit "Plan de zonage" constituant la pièce 4 du dossier.

Les zones urbaines (U) sont des zones équipées ou qui seront équipées à court terme.

Elles comprennent:

- La zone UA: Zone centrale dense, elle correspond au centre ville historique de Saint-Pair sur mer.
- La zone UB : Zone d'extension du centre moyennement dense de première couronne du centre historique de Saint Pair sur mer, et correspondant également à l'urbanisation de Kairon bourg.
- La zone UC: Zone d'extension urbaine résidentielle, comportant un certain nombre de secteurs.
- La zone UL : Zone à vocation de loisirs (sportifs, culturels et équipements liés aux activités).
- La zone UX : Zone d'activités à vocations artisanales, commerciales et industrielles.

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones non urbanisées de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent:

- La zone 1AU : Zone d'habitation à court terme sous forme groupée.
- La zone 2AU : Zone d'habitation future sous forme groupée, devant s'urbaniser à la suite des zones 1AU.
- La zone 1AUX : Zone d'activités artisanales, commerciales ou industrielles à urbaniser dans le futur et sous certaines conditions.
- La zone 2AUX : Zone non équipée réservée à l'urbanisation future sous forme d'activités artisanales, industrielles, tertiaires ou commerciales.
- La zone 1AUvs : Zone d'habitation à court terme sous forme groupée correspondant à la **Zone d'Aménagement Concerté des Ardilliers** créée en décembre 2008 dont le PLU lui définit un règlement propre. Le nom commun du quartier est le « **quartier du Val de Saigue** ».

Les zones agricoles (A) sont des zones à protéger en raison de la richesse des terres agricoles. Ne peuvent s'y développer que des activités et des constructions en rapport direct avec l'économie agricole.

Les zones naturelles et forestières (N) sont des zones non équipées dans lesquelles des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.2 à R.130.16

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en 14 articles:

- ARTICLE 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites.
- ARTICLE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- ARTICLE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- ARTICLE 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.
- ARTICLE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.
- ARTICLE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- ARTICLE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- ARTICLE 9 : L'emprise au sol des constructions.
- ARTICLE 10 : La hauteur maximum des constructions.
- ARTICLE 11 : L'aspect extérieur des constructions.
- ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules.
- ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations.
- ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 4 : Adaptations mineures.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.123.1 du CU.

Article 5: Dispositions applicables en toutes zones.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable pour la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur une même unité foncière, par une seule personne physique ou morale, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7, 8, 9 et 14 du présent règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant du projet de division, en propriété ou en jouissance, sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles, en dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement pourra, sauf mention explicite, être admise. Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilés.

En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste figure au chapitre 5.

Article 6: Découvertes fortuites à caractère archéologique.

Lorsque, par la suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitations ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire de l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets, et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts, sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet.

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1 - ZONES UA

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, les zones UA concernent les zones de construction dense homogène et continue.

A SAINT PAIR SUR MER, elles concernent le centre ancien du bourg.

Elles sont réservées aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces nécessaires à la vie des quartiers et éventuellement aux bureaux et services, pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

ARTICLE UA 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'Article UA 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage à l'exception de celles mentionnées au paragraphe 2.2 de l'article UA 2, et d'une manière générale, les activités nuisantes pour l'environnement et le voisinage.
- L'implantation des maisons mobiles et de tout habitat léger de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés au paragraphe I de l'article UA 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute activité pouvant entraîner des nuisances au quartier dans laquelle elle s'installe.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone.
- L'implantation d'éoliennes.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2.2 ci-après.

ARTICLE U 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises:

- Les constructions, de quelque destination que ce soit, sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 1.
- Les lotissements et groupements d'habitations.
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa a) de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et les aires de stationnement ouvertes au public (voir annexe I).

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement, l'extension et la transformation des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 pour une voie de type 1.
- Les activités mentionnées à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, paragraphe a, ne peuvent être admises que sous condition qu'il n'y ait pas de nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et notamment la proximité d'habitation.
- Le stationnement des caravanes moins de trois mois par an, sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant de moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

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

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination, à l'importance de leur trafic et aux exigences de sécurité.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité, notamment permettre le croisement des véhicules, et assurer un cheminement des piétons en sécurité.

La conception des voiries devra permettre de maintenir le caractère urbain et d'affirmer l'identité du quartier dans lequel elles s'inscrivent ou prolongent. Elles contribueront obligatoirement à la qualité du paysage urbain.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du CCH précise que ces bâtiments doivent être accessibles, par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

3.3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir des équipements publics ou pour renforcer le maillage inter quartiers.

ARTICLE UA 4– LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En cas d'impossibilité de branchement au réseau d'assainissement à cause de la nature des effluents concernés, le constructeur devra réaliser les aménagements nécessaires à leur traitement.

b) Eaux pluviales. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant pourra être limité ou refusé en fonction des capacités d'évacuation des différents ouvrages situés à l'aval et de l'exutoire final. Une étude hydraulique spécifique pourra être exigée afin de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales, notamment les mesures conservatoires à prendre pour réguler les débits de fuite après traitement éventuel. La faisabilité d'un projet de construction d'habitation comportant un ou plusieurs sous-sols sera analysée au travers de l'existence de risques de remontées de nappes ou d'infiltrations diverses.

4.3 Autres réseaux

Dans le cas d'opérations de lotissement, tous les réseaux sont à la charge du lotisseur, et seront enterrés.

4.4 Collecte des déchets urbains

Le pétitionnaire devra intégrer dans la conception de son projet un espace ou abri pour le stockage des containers d'ordures ménagères, en adéquation surfacique avec le volume rejeté par l'activité déployée. Ces locaux ou espaces seront indiqués sur les plans et feront l'objet d'une recherche d'intégration soignée.

ARTICLE UA 5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées conformément aux alignements ou marges de recule-ments éventuelles portés sur le plan.

6.2 Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé avec un minimum de 5 m si la propriété est suffisamment large et close en façade par un mur d'une hauteur suffisante pour assurer l'aspect de continuité de l'alignement sur rue.

A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, corniches... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

S'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et aux caractéristiques des voies desservant les terrains.

6.3 Les saillies sur l'alignement sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m, qu'elles soient situées à 3,50 m au moins du sol, et le long d'un trottoir d'au moins 1,20 m de largeur.

6.4 D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain, et sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et aux caractéristiques des voies desservant les terrains:

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble pour améliorer le plan masse, et uniquement sur les voies nouvelles intérieures créées.
- Pour l'extension et la surélévation de bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.
- Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

ARTICLE UA 7– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Fonds de parcelles

Les constructions seront obligatoirement implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, corniches... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre, et sous réserve du droit des tiers.

Toutefois, les constructions et extensions de constructions existantes sont autorisées, dans le retrait défini au 1^{er} alinéa, sous réserve qu'elles n'excèdent pas un volume délimité par un plan à 45° à compter d'une hauteur de 3m à la verticale de la limite séparative

7.2 Limites séparatives latérales

7.21 A l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions en limites séparatives sont obligatoires.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'édifier les constructions en limite séparative, elles pourront être implantées en retrait. Dans ce cas des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc.) et les façades latérales devront être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

7.22 A l'extérieur de la bande de 15 m visée ci-dessus, toute construction doit être édifée en retrait par rapport à chacune des limites, ce retrait étant calculé comme indiqué précédemment.

A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, corniches... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre, et sous réserve du droit des tiers.

Sont toutefois autorisées sur toutes les limites séparatives, les constructions n'excédant pas 3 m à l'égout du toit et 6 m au faîtage sur la limite considérée.

ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé, sous réserve du respect des règles de sécurité, d'accessibilité et de la prise en compte des moyens d'entretien des ouvrages.

ARTICLE UA 9– L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10– LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 3 correspondants à 9 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage mesurés au droit de la construction et en tous points du terrain naturel.

Toutefois la construction pourra dépasser ces limites pour s'harmoniser avec les hauteurs de celles des unités foncières édifiées en limites séparatives pour rechercher une écriture architecturale cohérente de l'ensemble urbain, et en respectant la morphologie du reste du quartier.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc.

ARTICLE UA 11– L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

11.1.1 Pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerces et de services

A) D'une manière générale, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat

2) Façades et pignons

Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).

Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en oeuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint-Pair sur Mer.

B) A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre respecter les principes suivants:

1) Les formes générales:

Elles respecteront l'harmonie créée par les bâtiments voisins préexistants.

2) Toitures et accessoires:

Les toitures en terrasse sont admises si elles constituent un élément architectural s'intégrant à un ensemble.

Les éléments s'inscrivant en toiture (lucarnes, châssis de toit, souches de cheminées, ventilations) devront être représentés sur les plans et seront composés avec soin, en parfaite harmonie avec les volumes créés.

3) Façades et pignons

Les façades commerciales existantes peuvent être adaptées. Toute transformation ou création devra respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le dessous des appuis des fenêtres du 1er étage.

11.1.2 Pour les annexes et appentis

D'une manière générale, les matériaux de façade et de couverture seront d'aspect identique à ceux du bâtiment principal.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre présenter une simplicité de forme ainsi qu'un volume (toiture) et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

11.1.3 Pour les bâtiments techniques

Ils seront de formes et de volumes simples. Leur aspect, leurs matériaux et leur couleur seront en harmonie avec les constructions voisines.

11.2 CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Les clôtures sur les voies publiques ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 2.00 m sauf pour les reconstructions à l'identique. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3.00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).

Les clôtures contribuant à façonner la rue, elles devront en outre être en "raccord" et harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain. Le pétitionnaire présentera un plan de clôture à l'appui de toute demande de permis de construire.

Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.

Sont interdits:

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages non cachés par une haie vive,

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- Pour les habitations, le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface hors oeuvre des planchers, la base étant d'une place pour 60 m² de plancher H.O. nette, avec un minimum de deux places par logement. Cet article s'applique aux constructions neuves de logements, ou aux restructurations de logements existants, dès l'instant où il y a modification du nombre de logements initiaux.
- Pour les entreprises commerciales, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors oeuvre nette de l'établissement.
- Pour les entreprises artisanales ou industrielles, il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface H.O. nette de la construction avec un minimum de 1 place pour 2 emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher H.O. nette de l'immeuble.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il doit être prévu une place de stationnement pour 2 lits.

- Pour les établissements d'enseignement, il doit être prévu une place de stationnement par classe.

12.2 En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement lui faisant défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

12.3 De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R. 332-24 de ce même code.

12.4 La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout projet de construction doit être accompagné d'un plan de plantations et d'espaces verts.

13.2 Sous-sols enterrés sous espaces extérieurs

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking), doivent être recouverts sur leur totalité d'une couche minimale de terre végétale de 60 cm d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les marges de reculement doivent être aménagées en espace vert planté. Les dégagements et aménagements nécessaires à la circulation et aux accès aux bâtiments peuvent toutefois être autorisés dans ces marges.

13.3 Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande de permis de construire

comportant le relevé des plantations existantes, à abattre ou à créer.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voie d'accès ou en surface de stationnement seront traitées en espaces vert de qualité.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation des arbres, de haute tige de qualité. Ils devront prévoir leur remplacement dans l'hypothèse où l'implantation de la construction rendrait impossible leur conservation.

13.4 Plantations d'alignements le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minima. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

13.5 Plantations des aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de voitures. Le projet de plantation sera réalisé en accord avec la commune

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé

CHAPITRE 2 – ZONES UB

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

CARACTERISTIQUES GENERALES

D'une manière générale, les zones UB concernent les zones de construction à densité moyenne.

A Saint-Pair-sur-mer, elles concernent la zone d'extension du bourg ancien et le centre du bourg Kairon.

Elles sont réservées aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces nécessaires à la vie des quartiers et éventuellement aux bureaux et services, pouvant être admises immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

ARTICLE UB 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les aménagements et les extensions mesurées des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe 2.2 de l'article UB 2, et d'une manière générale, les activités nuisantes pour l'environnement et le voisinage.
- L'implantation des maisons mobiles et de tout habitat léger de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés au paragraphe I de l'article UB 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute activité pouvant entraîner des nuisances au quartier dans laquelle elle s'installe.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone.
- L'implantation d'éoliennes.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2.2 ci-après.

ARTICLE UB 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises:

- Les constructions, de quelques destinations que ce soit, sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 1.
- Les lotissements et groupements d'habitations.
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa a) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme et les aires de stationnement ouvertes au public (voir annexe 1).

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement, l'extension et la transformation des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 pour une voie de type 1.
- Les activités mentionnées à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, paragraphe a, ne peuvent être admises que sous condition qu'il n'y ait pas de nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et notamment la proximité d'habitation.
- Le stationnement des caravanes moins de trois mois par an, sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant de moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

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

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination, à l'importance de leur trafic et aux exigences de sécurité.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules, et assurer un cheminement des piétons en sécurité

La conception des voiries devra permettre de maintenir le caractère urbain et d'affirmer l'identité du quartier dans lequel elles s'inscrivent ou prolongent. Elles contribueront obligatoirement à la qualité du paysage urbain.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du CCH précise que ces bâtiments doivent être accessibles, par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

3.3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir des équipements publics ou pour renforcer le maillage inter quartiers.

ARTICLE UB 4– LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En cas d'impossibilité de branchement au réseau d'assainissement à cause de la nature des effluents concernés, le constructeur devra réaliser les aménagements nécessaires à leur traitement.

b) Eaux pluviales. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant pourra être limité ou refusé en fonction des capacités d'évacuation des différents ouvrages situés à l'aval et de l'exutoire final. Une étude hydraulique spécifique pourra être exigée afin de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales, notamment les mesures conservatoires à prendre pour réguler les débits de fuite après traitement éventuel. La faisabilité d'un projet de construction d'habitation comportant un ou plusieurs sous-sols sera analysée au travers de l'existence de risques de remontées de nappes ou d'infiltrations diverses.

4.3 Autres réseaux

Dans le cas d'opérations de lotissement, tous les réseaux sont à la charge du lotisseur, et seront enterrés.

4.4 Collecte des déchets urbains

Le pétitionnaire devra intégrer dans la conception de son projet un espace ou abri pour le stockage des containers d'ordures ménagères, en adéquation surfacique avec le volume rejeté par l'activité déployée. Ces locaux ou espaces seront indiqués sur les plans et feront l'objet d'une recherche d'intégration soignée.

ARTICLE UB 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UB 6– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées conformément aux alignements ou marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

6.2 Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé avec un minimum de 5 m si la propriété est suffisamment large et close en façade par un mur d'une hauteur suffisante pour assurer l'aspect de continuité de l'alignement sur rue.

A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, corniches... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

S'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, celui-ci se substitue à l'alignement précédent pour l'implantation des constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et aux caractéristiques des voies desservant le terrain.

6.3 Les saillies sur l'alignement sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m, qu'elles soient situées à 3,50 m au moins du sol, et le long d'un trottoir d'au moins 1,20 m de large.

6.4 D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain, et sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et aux caractéristiques des voies desservant le terrain:

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble pour améliorer le plan masse, et uniquement sur les voies nouvelles intérieures créées.

- Pour l'extension et la surélévation de bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.
- Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

ARTICLE UB 7– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Fonds de parcelles

Les constructions seront obligatoirement implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, corniches... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre, et sous réserve du droit des tiers. Toutefois les constructions et extensions de constructions existantes sont autorisées, dans le retrait défini au 1^{er} alinéa, sous réserve qu'elles n'excèdent pas un volume délimité par un plan à 45° à compter d'une hauteur de 3m à la verticale de la limite séparative.

7.2 Limites séparatives latérales

La construction en limites séparatives est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé). Dans ce cas des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc.)

Nota : L'extension de constructions existantes, dont l'implantation d'origine ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UB 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé, sous réserve du respect des règles de sécurité, d'accessibilité et de la prise en compte des moyens d'entretien des ouvrages.

ARTICLE UB 9– L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UB 10– LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 2, correspondant à 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage, mesurés au droit de la construction et en tous points du terrain naturel.

Toutefois la construction pourra dépasser ces limites pour s'harmoniser avec les hauteurs de celles des unités foncières édifiées en limites séparatives pour rechercher une écriture architecturale cohérente de l'ensemble urbain, et en respectant la morphologie du reste du quartier

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faibles emprises tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc.

ARTICLE UB 11– L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

11.1.1 - Pour les bâtiments principaux

A) D'une manière générale, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat

2) Façades et pignons

Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).

Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en oeuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint-Pair sur Mer.

B) A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre respecter les principes suivants:

1) Les formes générales:

Elles respecteront l'harmonie créée par les bâtiments voisins préexistants.

2) Toitures et accessoires:

Les toitures en terrasse sont admises si elles constituent un élément architectural s'intégrant à un ensemble.

Les éléments s'inscrivant en toiture (lucarnes, châssis de toit, souches de cheminées, ventilations) devront être représentés sur les plans et seront composés avec soin, en parfaite harmonie avec les volumes créés.

11.1.2 - Pour les annexes et appentis

D'une manière générale, les matériaux de façade et de couverture seront d'aspect identique à ceux du bâtiment principal.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre présenter une simplicité de forme ainsi qu'un volume (toiture) et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

11.1.3 - Pour les bâtiments techniques

Ils seront de forme et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

11.2 CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Les clôtures sur les voies publiques ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 2.00 m sauf pour les reconstructions à l'identique. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3.00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).

Les clôtures contribuant à façonner la rue, elles devront en outre être en "raccord" et harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain. Le pétitionnaire présentera un plan de clôture à l'appui de toute demande de permis de construire.

Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages non cachés par une haie vive,

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- Pour les habitations, le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface hors oeuvre des planchers, la base étant d'une place pour 60 m² de plancher H.O. nette, avec un minimum de deux places par logement. Cet article s'applique aux constructions neuves de logement ou aux restructurations de logements existants, dès l'instant où il y a modification du nombre de logements initiaux.

- Pour les entreprises commerciales, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

- Pour les entreprises artisanales ou industrielles, il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface H.O. nette de la construction avec un minimum de 1 place pour 2 emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher H.O. nette de l'immeuble.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il doit être prévu une place de stationnement pour 2 lits.

- Pour les établissements d'enseignement, il doit être prévu une place de stationnement par classe.

12.2 En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement lui faisant défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

12.3 De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R. 332-24 de ce même code.

12.4 La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout projet de construction doit être accompagné d'un plan de plantations et d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

13.2 Sous-sols enterrés sous espaces verts

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking), doivent être recouverts sur leur totalité d'une couche minimale de terre végétale de 60 cm d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les marges de reculement doivent être aménagées en espace vert planté. Les dégagements et aménagements nécessaires à la circulation et aux accès aux bâtiments peuvent toutefois être autorisés dans ces marges.

13.3 Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande de permis de construire

comportant le relevé des plantations existantes, à abattre ou à créer.

- Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation des arbres de haute tige de qualité. Ils devront prévoir leurs remplacements, dans l'hypothèse où l'implantation de la construction rendrait impossible leur conservation.

- les surfaces non bâties et non aménagées en voie d'accès ou en stationnement, seront traitées en espaces verts de qualité.

13.4 Plantations d'alignements le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minima. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

13.5 Plantations des aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de voitures. Le projet de plantation sera réalisé en accord avec la commune

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 – ZONES UC

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones UC concernent les extensions résidentielles des agglomérations. Elles sont réservées aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces nécessaires à la vie des quartiers et éventuellement aux bureaux et services pouvant être admises immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Le secteur UCa correspond à un quartier de Saint Pair typique de l'architecture balnéaire bas-normande constitué de grandes maisons familiales sur larges parcelles plantées, et délimité par le littoral, la rue de la Fontaine Saint Gaud, la RD 911 et le Nord de la rue de Scissy, et qui nécessite quelques prescriptions devant permettre la préservation de son caractère et de son identité.

Le secteur UCb correspond aux terrains dits "de la Faïencerie", marquant le début de l'urbanisation de Kairon-Plage. Il représente avec l'espace bord de mer, une véritable "porte d'entrée" vers Kairon Plage.

Le secteur UCc correspond au quartier "Faisanderie"-Pont Hogris", qui est constitué d'un ensemble de terrains bordant le Thar entre le Pont Hogris, en bas de Kairon bourg, et le camping municipal du Pont Bleu.

Pour sa plus grande part, ce secteur se superpose à l'ancien "Centre d'Accueil de la Faisanderie".

Le secteur UCe correspond au lotissement de la "Baie du Thar", pour lequel des prescriptions spécifiques d'aménagement du lotissement sont édictées selon avis de la commission des sites du 13/09/1995 (traitement des espaces verts, imposition des sens de façades, traitement spécifique de la RD).

Le secteur UCt correspond à des terrains destinés strictement à l'accueil des campeurs et des caravanes et aux habitations légères de loisirs dans la limite autorisée par l'article .R 444.2 du Code de l'Urbanisme et répondant aux conditions de l'article R 111 -16 du Code de la Construction et de l'habitation. Ces secteurs se superposent aux campings déjà existants de St Pair S/Mer.

ARTICLE UC 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de bâtiments agricoles nouveaux.
- Les aménagements et les extensions mesurées de bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article UC 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage à l'exception de celles mentionnées au paragraphe 2.2 de l'article UC 2, et d'une manière générale, les activités nuisantes pour l'environnement et le voisinage.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés au paragraphe I de l'article UC 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute activité pouvant entraîner des nuisances au quartier dans laquelle elle s'installe.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone.
- L'implantation d'éoliennes.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2.2 ci-après.

Rappels:

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdits dans le secteur UCb:

Toute nouvelle construction non liée à l'activité de la faïencerie, toute habitation.

Sont interdits dans le secteur UCc:

Toute nouvelle construction, de quelle que nature que ce soit, en dehors de celles autorisées dans l'art. UC 2, et liées à l'exploitation des locaux existants dans leur nouvelle destination.

La création de voies nouvelles, en dehors de celles rendues strictement nécessaires pour la sécurité des lieux, au travers la réglementation incendie et de l'accès au bâtiment autorisé dans l'article UC 2 pour le secteur UCc.

ARTICLE UC 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises :

- Les constructions, de quelques destinations que ce soit, sous réserve du respect des dispositions de l'article UC 1.
- Les lotissements et groupements d'habitations.
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa a) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme et les aires de stationnement ouvertes au public (voir annexe I).
- Les ouvrages publics, s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

Dans le secteur UCc,

Pour les bâtiments existants, seuls sont autorisés les changements de destination, sans augmentation de la densité initiale, à l'exception des surfaces rendues strictement nécessaires pour la mise aux normes, la création des sas, dégagements et locaux techniques, directement liés aux changements de destination. Ces surfaces complémentaires seront réalisées en contiguïté et en continuité volumétrique avec les volumes existants.

La construction d'un bâtiment nouveau d'intérêt collectif est autorisée dans les emprises portées au plan, sous réserve qu'il soit conçu en harmonie avec les constructions existantes, sans préjudice des espaces boisés et en limitant au maximum les surfaces imperméabilisées.

Dans le secteur UCt:

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et de l'habitation légère de loisirs, sont autorisés, ainsi que les aires de stationnement liées aux opérations ci-dessus.

Sont également autorisés, les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement, l'extension et la transformation des installations existantes, classées ou susceptibles de l'être, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 pour une voie de type 1.
- Les activités mentionnées à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, paragraphe a, ne peuvent être admises que sous condition qu'il n'y ait pas de nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et notamment la proximité d'habitation.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles moins de trois mois par an sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant des moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.

Dans le secteur UCc sont autorisées les créations de zones de stationnement de véhicules liées à l'exploitation des bâtiments.

Ces aires seront "accrochées" aux bâtiments ou aux voies de circulations internes existantes.

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

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

Dans le secteur UCc de la faisanderie, le nouveau bâtiment sera relié à la RD 154 par une voie interne, se raccordant au droit de l'accès desservant la salle communale.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic, et aux exigences de sécurité.

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules et assurer un cheminement des piétons en sécurité.

La conception des voiries devra permettre de maintenir le caractère urbain et d'affirmer l'identité du quartier dans lequel elles s'inscrivent ou prolongent. Elles contribueront obligatoirement à la qualité du paysage urbain.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du CCH qui précise que ces bâtiments doivent être accessibles, par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

3.3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir des équipements publics ou pour renforcer le maillage inter quartiers.

ARTICLE UC 4– LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RE-SEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées. Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de toute possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être réalisé si les caractéristiques du terrain et les conditions sanitaires permettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

La faisabilité d'un assainissement autonome sera apprécié lors de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, il pourra éventuellement être demandé une étude de sol, et une étude de filière précisant les moyens de traitement des eaux usées. La décision d'approbation du dispositif d'assainissement sera prise dans le cadre du permis de construire. (Article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

b) Eaux pluviales. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant pourra être limité ou refusé en fonction des capacités d'évacuation des différents ouvrages situés à l'aval et de l'exutoire final. Une étude hydraulique spécifique pourra être exigée afin de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales, notamment les mesures conservatoires à prendre pour réguler les débits de fuite après traitement éventuel. La faisabilité d'un projet de construction d'habitation comportant un ou plusieurs sous-sols sera analysée au de travers l'existence de risques de remontées de nappes ou d'infiltrations diverses.

4.3 Autres réseaux

Dans le cas d'opérations de lotissement, tous les réseaux sont à la charge du lotisseur, et seront enterrés.

4.4 Collecte des déchets urbains

Le pétitionnaire devra intégrer dans la conception de son projet un espace ou abri pour le stockage des containers d'ordures ménagères, en adéquation surfacique avec le volume rejeté par l'activité déployée. Ces locaux ou espaces seront indiqués sur les plans et feront l'objet d'une recherche d'intégration soignée.

ARTICLE UC 5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructibles, les terrains doivent présenter, les caractéristiques minimales suivantes :

5.1 Tous secteurs

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'Article R.421.7.1 du Code de l'Urbanisme doivent être raccordé à un réseau public de collecte des eaux usées, ou avoir une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour chaque construction, conformément à l'article L123-1-12 et à la réglementation sanitaire en vigueur, notamment:

Pour les terrains non desservis en assainissement public, répondre aux exigences d'une étude de faisabilité pour l'installation d'un dispositif individuel d'assainissement (étude jointe à l'appui de la demande d'autorisation de construire).

5.2 Secteurs UCa

Exister avant le 18 Juin 1987 ou être d'une superficie minimale de 2 000 m².

Un seul logement sera autorisé par unité foncière.

5.3 Secteurs UCb

Exister avant le 18 Juin 1987.

5.4 Secteur UCc

S'inscrire dans les emprises portées au plan.

5.5 Secteur UCe

Respecter le découpage parcellaire porté sur le "plan de masse-composition" visé par l'arrêté de lotir du 23/12/1995.

ARTICLE UC 6– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des opérations de lotissements ou d'opérations groupées et pour les parcelles non bâties:

6.1 Les constructions doivent être implantées conformément aux alignements ou marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Dans le cas particulier de la zone UC de Kairon plage, le long de la RD 911, aucune construction ne pourra s'implanter dans la bande de cinq mètres indiquée sur le plan de zonage.

6.2 Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être implantées au moins à 5 m de l'alignement des voies existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement de ces voies et à leurs caractéristiques.

Le long des voies piétonnes, les constructions pourront s'implanter à l'alignement.

S'il existe un "alignement de fait" des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et aux caractéristiques des voies desservant les terrains.

A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, corniches... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

6.3 En deçà des marges de recul mentionnées ci-dessus (recul à 5 m de l'alignement de voie), d'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain, et sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et aux caractéristiques des voies desservant les terrains:

- Si les constructions existantes de part et d'autre de la parcelle à construire présentent un même recul d'implantation par rapport à la voie, la nouvelle construction devra s'y conformer.

- Si les constructions de part et d'autre de la parcelle à construire ne présentent pas un même recul d'implantation par rapport à la voie, la nouvelle construction devra s'implanter dans l'alignement du bâtiment le plus en retrait.

En dehors des opérations de lotissements ou d'opérations groupées et pour les parcelles bâties:

6.4 En deçà des marges de recul mentionnées à l'article 6.2 (recul à 5 m de l'alignement de voie), et sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et aux caractéristiques de la voie desservant le terrain, toutes surélévation, extension ou réhabilitation de la construction existante seront réalisées en conservant l'alignement de cette dernière sans toutefois l'aggraver.

A l'intérieur des opérations de lotissements ou d'opérations groupées:

6.5 Les bâtiments s'implanteront conformément aux marges de recul et lignes d'implantations définies sur les plans de compositions et précisées dans les règlements approuvés de l'opération. En particulier pour le secteur UCe, du lotissement de la "Baie du Thar", respecter les marges de recul portées sur le plan de composition visé par l'arrêté de lotir du 23/12/1995.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Fonds de parcelles

Les constructions seront obligatoirement implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, corniches... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre, et sous réserve du droit des tiers.

Toutefois les constructions et extensions de construction existantes sont autorisées, dans le retrait défini au 1^{er} alinéa, sous réserve qu'elles n'excèdent pas un volume délimité par un plan à 45 ° à compter d'une hauteur de 3m à la verticale de la limite séparative.

7.2 Limites séparatives latérales

7.21 Dans la bande de 3 mètres, la construction en limites séparatives est autorisée. Les égouts rejoindront obligatoirement la limite séparative et ne dépasseront pas 3 mètres, pour un faîtage à 6 mètres maximum.

7.22 Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

Noter : L'extension d'un pavillon existant, dont l'implantation d'origine ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants parallèles à la limite séparative en respectant les hauteurs existantes sans toutefois dépasser 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

7.23 Dans le cas particulier du secteur UCa, les extensions de construction entre le littoral et les existants sont interdits afin de préserver les alignements et les façades existantes.

Dans ce secteur toute construction neuve se situera à 20 mètres minimum du domaine maritime.

7.24 Pour toutes les propriétés dont la limite séparative correspond à un cours d'eau, la distance minimale mesurée entre le haut de la berge de ce cours d'eau et tout point d'un bâtiment est de 4,00 m.

7.3 Secteur UCb

Les constructions s'implanteront à 5 mètres minimum des limites séparatives.

7.4 Secteur UCc

Les constructions s'implanteront à l'intérieur de l'emprise constructible portée au plan de zonage.

7.5 Secteur UCe

Les constructions respecteront les prescriptions d'implantation portées au plan de composition du lotissement de la "Baie du Thar" visé par l'arrêté de lotir du 23/12/1995.

ARTICLE UC 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Excepté pour le secteur UCb, où l'on recherchera un regroupement des constructions sur le terrain, plutôt qu'un éparpillement, afin de dégager des espaces paysagers suffisants et homogènes, cet article est non réglementé, sous réserve du respect des règles de sécurité, d'accessibilité et de la prise en compte des moyens d'entretien des ouvrages.

ARTICLE UC 9– L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Secteurs UC

En dehors de toute opération à caractère social, l'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété. Cette emprise est toutefois conditionnée par les dispositions de l'article 4 relatives au traitement des eaux pluviales.

9.2 Secteur UCa

Parcelles inférieures à 1 000 m² ; l'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la superficie de l'îlot de propriété

Parcelles supérieures à 1 000 m² : l'emprise au sol ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain. Cette emprise est toutefois conditionnée par les dispositions de l'article 4 relatives au traitement des eaux pluviales.

9.3 Secteur UCc

La construction nouvelle autorisée par l'article UC2, pour le secteur UCc, devra respecter l'emprise portée au plan.

9.4 Secteur UCe

Les constructions s'implanteront à l'intérieur de l'emprise constructible portée au plan de composition du lotissement de la "Baie du Thar" visé par l'arrêté de lotir du 23/12/1995.

ARTICLE UC 10– LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 2, correspondant à 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage mesurés au droit de la construction et en tous points du terrain naturel.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc.

Toutefois dans le secteur UCa, la construction pourra dépasser ces limites pour s'harmoniser avec les hauteurs des constructions existants sur le site ou de celles des unités foncières édifiées en limites séparatives, pour rechercher une écriture architecturale cohérente de l'ensemble urbain, et en respectant la morphologie du reste du quartier.

Dans le secteur UCb, les constructions seront d'un seul niveau droit habitable, correspondant à 4 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur UCc La hauteur de la construction nouvelle n'excèdera pas 6 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage mesurés depuis le point le plus haut du terrain naturel dans l'emprise de la construction. L'effet de proéminence au point le plus bas, sera évité par une insertion architecturale et paysagère de qualité, du projet.

Dans le secteur UCe toute construction respectera la hauteur prescrite dans le règlement du lotissement de la "Baie du Thar" visé par l'arrêté de lotir du 23/12/1995.

Dans les secteurs UCt toute construction ne peut excéder 3 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc.

Nota : Sauf pour UCc, Le terrain naturel est à considérer avant travaux et la hauteur de la construction est mesurée en tout point par rapport au niveau de ce sol naturel pris à la base du bâtiment. Les niveaux sous rez-de-chaussée seront enterrés et ne pourront être éclairés que par des jours de souffrances, sous l'entière responsabilité des propriétaires.

ARTICLE UC 11– L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

11.1.1 Pour les bâtiments principaux

A) D'une manière générale, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat

2) Façades et pignons

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc.... doivent être recouverts d'un enduit.

Le traitement des façades et pignons sera homogène sur toute leur hauteur.

Les pignons sur les voies publiques ou privées seront traités en façades principales (Pas de murs aveugles sur les voies).

B) A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre respecter les principes suivants:

1) Les formes générales:

Elles respecteront l'harmonie créée par les bâtiments voisins préexistants.

2) Toitures et accessoires:

Les toitures en terrasse sont admises si elles constituent un élément architectural s'intégrant à un ensemble.

Les éléments s'inscrivant en toiture (lucarnes, châssis de toit, souches de cheminées, ventilations.....) devront être représentés sur les plans et seront composés avec soin, en parfaite harmonie avec les volumes créés.

C) Dans le cas particulier du secteur UCa, les constructions préserveront dans leur expression, l'écriture balnéaire du site.

11.1.2 Pour les annexes et appentis

D'une manière générale, les matériaux de façade et de couverture seront d'aspect identique à ceux du bâtiment principal.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre présenter une simplicité de forme ainsi qu'un volume (toiture) et un aspect en harmonie avec les constructions voisines.

11.1.3 Pour les bâtiments techniques

Ils seront de forme et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

11.1.4 Pour les bâtiments en UCc

Ils seront de forme et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions préexistants sur le site.

11.1.5 Pour les bâtiments en UCe

Toute construction respectera les directions de faîtages portées sur le plan de composition du lotissement de la "Baie du Thar" visé par l'arrêté de lotir du 23/12/1995.

11.2 CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les clôtures sur les voies publiques ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 2.00 m, sauf reconstruction à l'identique.

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3.00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).

Les clôtures contribuant à façonner la rue, elles devront en outre être en "raccord" et harmonie avec celles des constructions riveraines, quand celles-ci présentent un intérêt qualitatif certain. Le pétitionnaire présentera un plan de clôture à l'appui de toute demande de permis de construire.

Quand elles existent déjà, toute modification sera portée à la connaissance de la commune à travers la demande d'autorisation de construire.

Sont interdits:

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages non cachés par une haie vive,

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- Pour les habitations, le nombre de places de stationnement doit être proportionnel à la surface hors oeuvre des planchers, la base étant d'une place pour 60 m² de plancher H.O. nette, avec un minimum de deux places par logement. Cet article s'applique aux constructions neuves de logements, ou aux reconstructions de logements existants, dès l'instant où il y a modification du nombre de logements initiaux.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- Pour les entreprises commerciales, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
- Pour les entreprises artisanales ou industrielles, il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface H.O. nette de la construction avec un minimum de 1 place pour 2 emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher H.O. nette de l'immeuble.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il doit être prévu une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les établissements d'enseignement, il doit être prévu une place de stationnement par classe.

12.2 En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

12.3 De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R 332-24 de ce même code.

12.4 La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R 130-1 à R. 130-16.

13.2 Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout projet de construction doit être accompagné d'un plan de plantations et d'espaces verts. Sur les terrains faisant l'objet d'une opération de lotissement ou de groupement d'habitations, 15 % au moins de cette superficie doivent être plantés et aménagés en espaces verts accessibles au public

13.3 Sous-sols enterrés sous espaces extérieurs

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking), doivent être recouverts sur leur totalité d'une couche minimale de terre végétale de 60 cm d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les marges de reculement doivent être aménagées en espace vert planté. Les dégagements et aménagements nécessaires à la circulation, et aux accès aux bâtiments peuvent toutefois être autorisés dans ces marges.

13.4 Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande de permis de construire

comportant le relevé des plantations existantes, à abattre ou à créer.

- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

- La surface de terrain traitée en espace vert ne peut être inférieure à 15 % de la superficie totale du terrain pour les maisons individuelles.

-- La surface de terrain traitée en espace vert ne peut être inférieure à 15 % de la superficie totale du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie pour toutes opérations autres que maisons individuelles. Il devra être prévu un espace adapté aux jeux des enfants, au sein des lotissements et groupement d'habitations individuelles.

13.5 Plantations d'alignements le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minima. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

13.6 Plantations des aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de voitures. Le projet de plantation sera réalisé en accord avec la commune

13.7. Sous secteur UCc

Dans le secteur UCc, le relevé des plantations et voiries existantes sera joint à toute demande de changement de destination de locaux.

Un état phytosanitaire de la végétation sera également joint à l'appui de toute demande de permis de construire entraînant la création des surfaces supplémentaires ou de voirie et stationnement autorisés dans le cadre de l'article UC 2.

Cette étude sera obligatoirement réalisée par un ingénieur agronome ou un paysagiste diplômé.

Il sera veillé dans tout projet de réaménagement des espaces libres, à maintenir la totalité des sujets sains.

Pour les bâtiments d'habitation, les bandes de roulement et de stationnement des véhicules seront réalisés en stabilisés ou tous matériaux non "fermés" (gravier, cendrée, dalles minérales type Evergreen) Les bordures minérales seront prohibées.

Pour le bâtiment d'intérêt collectif, les bandes de roulement et de stationnement ne seront revêtues en enrobés que si le trafic envisagé rend ce matériau indispensable à la pérennité et à la qualité de ces infrastructures et les bordures minérales seront autorisées.

Les terrasses et allées piétonnes inférieures à 2,00m pourront être toutes en revêtement de bois ou en dalles minérales.

Sauf pour le bâtiment d'intérêt collectif, les allées piétonnes supérieures à 2,00m seront traitées de la même manière que les voies et stationnement de véhicules.

ARTICLE UC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

CHAPITRE4 - ZONES UL

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL

CARACTERISTIQUES GENERALES

Il s'agit d'une zone à vocation de loisirs, et, d'hébergement hôtelier lié à ces activités. Elle concerne l'ancienne emprise réservée du secteur Nord-Est et des terrains de sports de Saint-Pair-sur-mer.

ARTICLE UL 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article UL 2:

- Le stationnement des caravanes, l'implantation des maisons mobiles et de tout habitat léger de loisirs.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'implantation d'éoliennes.

ARTICLE UL 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que:

- Les structures d'accueil indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la zone.
- Les salles de sports et d'activités de loisir.
- Les constructions à usage d'équipement à caractère hôtelier ou d'hébergement, liées à la vocation de la zone.
- Les équipements d'infrastructure d'intérêt public ainsi que les constructions qui leurs sont liées, s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.
- Le stationnement des autocaravanes sur l'aire d'accueil aménagée à cet effet.

ARTICLE UL 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Toute construction doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

3.3 La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m.

3.4 Lorsque les voies se terminent en impasses, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.5 L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir des équipements publics ou pour renforcer le maillage inter quartiers.

ARTICLE UL 4– LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1 Eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

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

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

Les eaux industrielles sont soumises au régime de l'instruction et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant pourra être limité ou refusé en fonction des capacités d'évacuation des différents ouvrages situés à l'aval et de l'exutoire final. Une étude hydraulique spécifique pourra être exigée afin de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales, notamment les mesures conservatoires à prendre pour réguler les débits de fuite après traitement éventuel.

La faisabilité d'un projet de construction d'habitation comportant un ou plusieurs sous-sols sera analysée au travers de l'existence de risques de remontées de nappes ou d'infiltrations diverses.

4.3 Autres réseaux

Dans le cas d'opérations de lotissement, tous les réseaux sont à la charge du lotisseur, et seront enterrés.

4.4 Collecte des déchets urbains

Le pétitionnaire devra intégrer dans la conception de son projet un espace ou abri pour le stockage des containers d'ordures ménagères, en adéquation surfacique avec le volume rejeté par l'activité déployée. Ces locaux ou espaces seront indiqués sur les plans et feront l'objet d'une recherche d'intégration soignée.

ARTICLE UL 5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UL 6– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux alignements ou marges de reculements éventuelles portés sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m par rapport aux voies.

ARTICLE UL 7– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les pignons aveugles des constructions doivent s'implanter en limite séparative.

7.2 Les façades comportant des ouvertures ont ces dernières à 1,90 m minimum des fonds voisins, en cas de vues droites et 0,60 m minimum en cas de vues obliques.

7.3 Pour toutes les propriétés dont la limite séparative correspond à un cours d'eau, la distance minimale mesurée entre le haut des berges de ce cours d'eau et tout point d'un bâtiment est de 4,00 m.

ARTICLE UL 8– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé, sous réserve du respect des règles de sécurité, d'accessibilité et de la prise en compte des moyens d'entretien des ouvrages.

ARTICLE UL 9– L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10– LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 18 m au faîtage, mesurés au droit de la construction et en tous points du terrain naturel.

Nota : Le terrain naturel est à considérer avant travaux et la hauteur de la construction est mesurée en tout point par rapport au niveau de ce sol naturel pris à la base du bâtiment.

Les niveaux sous rez-de-chaussée seront enterrés et ne pourront être éclairés que par des jours de souffrances, sous l'entière responsabilité des propriétaires.

ARTICLE UL 11– L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

11.2 Sont interdits:

Les couvertures apparentes en tôles ondulées, en amiante ciment ou en papier goudronné.
Le béton et l'enduit ciment gris laissés à l'état brut.

11.3 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.4 Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, ou extensions doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

ARTICLE UL 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Lors de toute opération de construction, doivent être réalisées des aires de stationnement dont la taille sera adaptée aux activités développées sur la zone.

12.2 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Ces derniers doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE UL 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés et aménagés en espace vert.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout projet de construction doit être accompagné d'un plan de plantations et d'espaces verts.

ARTICLE UL 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Article non réglementé.

CHAPITRE 5 – ZONES UX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones UX sont des zones d'activités qui regroupent les commerces, les établissements artisanaux, les petites industries ou les dépôts ainsi que toute installation privée ou publique non souhaitable en zone d'habitat, pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

L'organisation des zones UX devra prendre en compte la proximité de zones d'habitat UC et Nh, pour que les activités nuisantes (bruit notamment) ne s'implantent pas à proximité des habitations situées en limite extérieures des zones.

Les établissements industriels lourds, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, doivent en être exclus.

ARTICLE UX 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées au paragraphe 2-2 de l'article UX 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'implantation d'éoliennes.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2.2 ci-après.

ARTICLE UX 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions à usage :
 - D'artisanat ou de commerce lié à ce dernier
 - De commerce ou d'artisanat
 - De bureaux ou de services
 - Industriel
 - D'entrepôts
 - De stationnement
- Les lotissements à usage artisanal ou industriel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations et travaux divers (voir annexe I).

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, et d'être intégrées ou attenantes au bâtiment à usage professionnel.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles moins de trois mois par an sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant des moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.
- Les ouvrages publics, s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

ARTICLE UX 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

3.1.1 Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.3 Accès sur les voies publiques

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

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir de voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres dangereuses sur la voie.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité, notamment permettre le croisement des véhicules, et assurer un cheminement des piétons en sécurité.

La conception des voiries devra permettre de maintenir le caractère urbain et d'affirmer l'identité du quartier dans lequel elles s'inscrivent ou prolongent. Elles contribueront obligatoirement à la qualité du paysage urbain.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du CCH précise que ces bâtiments doivent être accessibles, par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

3.3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir des équipements publics ou pour renforcer le maillage inter quartiers.

ARTICLE UX 4– LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RE-SEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux résiduaires industrielles

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux usées

Seuls les effluents ne provenant pas de l'activité industrielle elle-même peuvent être rejetés directement dans le réseau public d'assainissement.

4.2.3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant pourra être limité ou refusé en fonction des capacités d'évacuation des différents ouvrages situés à l'aval et de l'exutoire final. Une étude hydraulique

spécifique pourra être exigée afin de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales, notamment les mesures conservatoires à prendre pour réguler les débits de fuite après traitement éventuel.

La faisabilité d'un projet de construction d'habitation comportant un ou plusieurs sous-sols sera analysée au travers de l'existence de risques de remontées de nappes ou d'infiltrations diverses.

4.3 Autres réseaux

Dans le cas d'opérations de lotissement, tous les réseaux sont à la charge du lotisseur, et seront enterrés.

4.4 Collecte des déchets urbains

Le pétitionnaire devra intégrer dans la conception de son projet un espace ou abri pour le stockage des containers d'ordures ménagères, en adéquation surfacique avec le volume rejeté par l'activité déployée. Ces locaux ou espaces seront indiqués sur les plans et feront l'objet d'une recherche d'intégration soignée.

ARTICLE UX 5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UX 6– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux alignements ou marges de reculements éventuelles portés sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées communes à la zone. Cependant, peuvent être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que: poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.

ARTICLE UX 7– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations en limite séparatives de terrains affectés aux activités de la zone considérée sont autorisées.

Quand une parcelle vouée à l'une de ces activités jouxte une parcelle supportant une habitation individuelle, l'implantation en limite est interdite pour le bâtiment à usage professionnel.

La construction est dans ce cas implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle concernée, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres, et sans préjudice des dispositions liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés par la protection de l'environnement.

ARTICLE UX 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Les implantations se feront 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– L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments, y compris les bâtiments annexes (Local technique, garage) ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voiries. Cette emprise est toutefois conditionnée par les dispositions de l'article 4 relatives au traitement des eaux pluviales.

ARTICLE UX 10– LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder 12 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation prévues au paragraphe 1.2 de l'article UX 1, le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris de rez-de-chaussée) est fixé à 2, la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc.

Nota : Le terrain naturel est à considérer avant travaux et la hauteur de la construction est mesurée en tout point par rapport au niveau de ce sol naturel pris à la base du bâtiment.
Les niveaux sous rez-de-chaussée seront enterrés et ne pourront être éclairés que par des jours de souffrances, sous l'entière responsabilité des propriétaires.

ARTICLE UX 11– L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 ASPECT DES BATIMENTS

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

11.2 CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées de préférence de haies vives, de grilles ou de grillages. Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Toutefois, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

ARTICLE UX 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de service et de livraison et ceux des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur des parcelles industrielles ; il sera exigé :

- Pour les établissements artisanaux et industriels :

Une place pour 60 m² de la surface hors oeuvre nette de la construction avec un minimum d'une place pour deux emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi pour 25 m².

- Pour les établissements commerciaux:

Une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'immeuble.

- Pour les établissements tertiaires:

Une aire de stationnement adaptée à la destination des locaux.

- Pour les logements de fonction :

Deux places par logement.

ARTICLE UX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Il doit être prévu un arbre par 100 m² de terrain nu. Ces arbres doivent être répartis et composés sur la totalité de la parcelle.

De plus des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs et encadrer les zones de parkings.

D'une manière générale et dans la mesure du possible, l'aspect bocager doit être préservé. Il peut être exigé de doubler les clôtures par des haies et par des arbres notamment en limite de zone.

Un plan des plantations et espaces verts sera déposé à l'appui de la demande de permis de construire, explicitant le respect de ces règles et les traitements envisagés.

13.2 Obligation de planter

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement, qui devront permettre de dissimuler les stationnements à la vue depuis domaine public. En complément des dispositions générales de l'article 13.1 ci-dessus, il sera prévu dans la composition des aires de stationnement un minimum d'un arbre pour trois places de stationnement.

13.3 Sous-sols enterrés sous espaces extérieurs

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking), doivent être recouverts sur leur totalité d'une couche minimale de terre végétale de 60 cm d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les marges de reculement doivent être aménagées en espace vert planté. Les dégagements et aménagements nécessaires à la circulation, et aux accès aux bâtiments peuvent toutefois être autorisés dans ces marges.

ARTICLE UX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

CHAPITRE 6 - ZONES 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones 1AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future.

Y sont admises sous certaines conditions des opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitation. Elles peuvent admettre des commerces nécessaires à la vie des quartiers, et éventuellement aux bureaux et services pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

En outre, dans la zone 1AU du secteur dit du "Vallon", toute opération d'aménagement devra être en tout point conforme aux orientations arrêtées à travers les documents de ZAC.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Toute opération devra tenir compte quand il existe, du plan de composition général établi pour le secteur concerné.

Aucune opération ne sera autorisée, en dehors de l'approbation par la collectivité d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur concerné, des programmes s'y rapportant et des zones naturelles 2AU attenantes

Pour ce qui concerne les secteurs suivants:

- L'Entrée de Ville,
- Le Chemin des mares,
- Les Berthaux.

Les plans d'aménagement tiendront compte des "orientations d'aménagement" intégrées au rapport de présentation.

ARTICLE 1AU 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant notamment:

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à l'exception de celles mentionnées au paragraphe 2.2 de l'article 1AU2, et d'une manière générale, les activités nuisantes pour l'environnement et le voisinage.
- Toute activité pour laquelle une ou des zones spécifiques ont été créées sur le territoire communal.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone.
- L'implantation d'éoliennes.

Le stationnement de caravanes et maisons mobiles à l'exception des dispositions prévues à l'article 2.2 ci-après.

- Rappels

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AU 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Le changement d'affectation en habitation des constructions existantes, dont la qualité est représentative de l'architecture rurale, sous réserve de respecter leur aspect général et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existante sans augmentation du nombre des logements préexistants.
- les constructions et ouvrages publics

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par le schéma d'ensemble d'aménagement de la zone, s'il existe:

Sont admis:

- Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitat, à condition que:
 - L'opération concerne un terrain d'une superficie minimale avoisinant 5 000 m² (jusqu'à 5%).
 - Quand l'opération ne concerne pas toute la zone, elle ne devra pas entraver l'urbanisation future du secteur et devra rentrer dans un plan de composition générale.
 - Elle porte sur la superficie restante de la zone.
 - Le constructeur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.
- Dans la ZAC du Vallon les opérations d'habitat groupé sont autorisées sur des terrains dont la superficie est comprise entre 800 et 2 000 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâti-

ments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 pour une voie de type 1.

Sont admis sous conditions:

- Les activités mentionnées à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, paragraphe a, ne peuvent être admises que sous condition qu'il n'y ait pas de nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et notamment la proximité d'habitation.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles moins de trois mois par an sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant des moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

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

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules et assurer un cheminement des piétons en sécurité.

La conception des voiries devra permettre de maintenir le caractère urbain et d'affirmer l'identité du quartier dans lequel elles s'inscrivent ou prolongent. Elles contribueront obligatoirement à la qualité du paysage urbain.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du CCH précise que ces bâtiments doivent être accessibles, par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Quand il existe, le projet de voirie devra tenir compte du plan de composition général.

Pour les projets n'intéressant pas la totalité de la zone 1AU dans laquelle ils s'inscrivent, l'aménageur devra prévoir la possibilité à partir de sa propre viabilisation, d'un raccordement ultérieur des voiries et réseaux des autres opérations venant compléter l'urbanisation du reste de la zone.

Tout projet qui empêche une urbanisation cohérente de l'ensemble de la zone sera refusé.

Dans l'hypothèse où plusieurs promoteurs interviendraient concomitamment sur une même zone 1AU, ils doivent présenter un plan d'ensemble montrant le maillage à terme des voies et réseaux des opérations concernées avec les extensions futures.

3.3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir des équipements publics ou pour renforcer le maillage inter quartiers.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toute opération doit comporter un réseau interne complet de distribution d'eau potable auquel doivent se brancher obligatoirement les constructions.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'impossibilité de branchement au réseau d'assainissement à cause de la nature des effluents concernés, le constructeur devra réaliser les aménagements nécessaires à leur traitement.

b) Eaux pluviales. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant pourra être limité ou refusé en fonction des capacités d'évacuation des différents ouvrages situés à l'aval et de l'exutoire final. Une étude hydraulique spécifique pourra être exigée afin de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales, notamment les mesures conservatoires à prendre pour réguler les débits de fuite après traitement éventuel. La faisabilité d'un projet de construction d'habitation comportant un ou plusieurs sous-sols sera analysée au de travers l'existence de risques de remontées de nappes ou d'infiltrations diverses.

4.3 Autres réseaux

Tous les réseaux à l'intérieur des lotissements ou des groupes d'habitation sont à la charge du lotisseur, et seront enterrés

4.4 Collecte des déchets urbains

Le pétitionnaire devra intégrer dans la conception de son projet un espace ou abri pour le stockage des containers d'ordures ménagères, en adéquation surfacique avec le volume rejeté par l'activité déployée. Ces locaux ou espaces seront indiqués sur les plans et feront l'objet d'une recherche d'intégration soignée.

ARTICLE 1AU 5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructibles, les terrains doivent présenter par logement, les caractéristiques minimales suivantes :

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'Article R.421.7.1 du Code de l'Urbanisme doivent être raccordé à un réseau public de collecte des eaux usées, ou avoir une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à l'article L123-1-12 et à la réglementation sanitaire en vigueur, notamment:

Pour les terrains non desservis en assainissement public, répondre aux exigences d'une étude de faisabilité pour l'installation d'un dispositif individuel d'assainissement (étude jointe à l'appui de la demande d'autorisation de construire).

Nota : On entend par logement, une habitation unifamiliale avec ses branchements propres.

ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan de zonage du PLU et du plan d'ensemble de l'opération ou de la zone.

En ce qui concerne la ZAC du Vallon, les constructions respecteront les alignements et retraits obligatoires par rapport aux voies, conformément à son plan d'aménagement et à ses prescriptions urbaines insérées dans le dossier de réalisation.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou espaces publics, dans le cas contraire elles doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques préexistantes.

Aucune marge de reculement n'est imposée sur les voies de desserte intérieure à l'opération.

ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m (il est précisé que lorsque deux terrains contigus seront à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé).

7.2 : Pour toutes les propriétés dont la limite séparative correspond à un cours d'eau, la distance minimale mesurée entre le haut de la berge de ce cours d'eau et tout point d'un bâtiment est de 4,00 m.

7.3 : En ce qui concerne la ZAC du Vallon, les constructions respecteront les alignements et retraits obligatoires par rapport aux limites séparatives, conformément à son plan d'aménagement et à ses prescriptions urbaines insérées dans le dossier de réalisation.

Nota pour toutes zones 1AU: L'extension d'un pavillon existant, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants parallèles à la limite séparative en respectant les hauteurs existantes sans toutefois dépasser les hauteurs de 6 m à l'égout du toit et 11 m au faitage, à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies.

ARTICLE 1AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé, sous réserve du respect des règles de sécurité, d'accessibilité et de la prise en compte des moyens d'entretien des ouvrages.

ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments, y compris les bâtiments annexes (Local technique, garage) ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voiries. Toutefois cette emprise est considérée par les dispositions de l'article 4 relatives aux eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- Nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 2, correspondant à 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc.

10.2- Pour les bâtiments collectifs à vocation sociale et pour les bâtiments publics ou d'intérêt public, le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 3, correspondant à 9 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc.

Nota : Le terrain naturel est à considérer avant travaux et la hauteur de la construction est mesurée en tout point par rapport au niveau de ce sol naturel pris à la base du bâtiment.

Les niveaux sous rez-de-chaussée seront enterrés et ne pourront être éclairés que par des jours de souffrances, et seront réalisés sous l'entière responsabilité du propriétaire.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

11.1.1 Pour les bâtiments principaux

A) D'une manière générale, les constructions doivent respecter les règles suivantes:

1- Toitures

Le choix de la teinte du matériau sera dicté par référence aux constructions environnantes.

Pour la ZAC du Vallon les constructions respecteront les orientations obligatoires des lignes de faîtage principales, conformément à son plan d'aménagement et à ses prescriptions urbaines insérées dans le dossier de réalisation.

2- Façades et pignons

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit.

Le traitement des façades et pignons sera homogène sur toute leur hauteur.

Les pignons sur les voies publiques ou privées seront traités en façades principales (Pas de murs aveugles sur les voies).

Pour la ZAC du Vallon, conformément au plan d'aménagement de zone et à ses prescriptions urbaines insérées dans le dossier de réalisation, les constructions dont les pignons seront orientés sur des voies publiques, présenteront un pignon traité en qualité de façade principale. Entre autre, l'entrée principale de la maison sera organisée sur le pignon.

B) A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre respecter les principes suivants:

1 – Les formes générales : Elles seront simples et elles respecteront l'harmonie créée par les bâtiments voisins préexistants.

2 - Toitures et accessoires :

Les toitures en terrasse sont autorisées pour les constructions à l'expression contemporaine marquée et sous réserve d'une parfaite intégration au site et au quartier d'accueil;

11.1.2 Pour les annexes et appentis

Ils présenteront un aspect en harmonie avec les bâtiments principaux.

Sur l'emprise de la ZAC du Vallon, les volumes indépendants à usage d'annexes, d'appentis, d'abris de jardins et de garages devront être implantés de telle sorte que leur ligne de faitage soit parallèle ou perpendiculaire à l'orientation obligatoire de la ligne de faitage principale du bâtiment principal, conformément au plan d'aménagement de zone de la ZAC du Vallon et à ses prescriptions urbaines insérées dans le dossier de réalisation de ZAC.

11.1.3 Pour les bâtiments techniques

Ils seront de forme et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

Sur l'emprise de la ZAC du Vallon, les volumes indépendants à usage techniques devront être implantés de telle sorte que leur ligne de faitage soit parallèle ou perpendiculaire à l'orientation obligatoire de la ligne de faitage principale du bâtiment principal, conformément au plan d'aménagement de zone de la ZAC du Vallon et à ses prescriptions urbaines insérées dans le dossier de réalisation de ZAC.

11.2 CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages non cachés par une haie vive,
- Les clôtures sur les voies publiques ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 2.00 m, sauf reconstruction à l'identique.
- Les piliers de portail et de clôtures, ne doivent pas dépasser 3.00 m de hauteur.

ZAC du Vallon:

- Sur l'emprise de la ZAC du Vallon, seules les clôtures sous forme de structure végétale sont autorisées. Elles respecteront les prescriptions fixées par le plan d'aménagement de zone et ses obligations en matière d'implantation, par rapport aux emprises publiques et en limites séparatives.
- Les essences végétales obligatoires seront fixées en annexe du dossier de réalisation de la ZAC du Vallon.
- Sur l'emprise de la ZAC du Vallon, les soutènements en parpaings et autres procédés de maintien des terres en limite des emprises publiques sont interdits. Seuls les talus d'une pente de 45° environ sont autorisés.
- Les grillages seront implantés selon les prescriptions fixées par le plan d'aménagement de zone et ses implantations.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- Pour les habitations, le nombre de places de stationnement doit être proportionnel à la surface hors oeuvre des planchers. On prend pour base une place pour 60 m² de plancher H.O. nette, avec un minimum de deux places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- Pour les entreprises commerciales, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors oeuvre nette de l'établissement.
- Pour les entreprises artisanales ou industrielles, il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface H.O. nette de la construction avec un minimum de 1 place pour 2 emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher H.O. nette de l'immeuble.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il doit être prévu une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les établissements d'enseignement, il doit être prévu une place de stationnement par classe.

12.2 En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

12.3 De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R. 332-24 de ce même code.

12.4 La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Sur les terrains faisant l'objet d'une opération de lotissements ou de groupement d'habitations, 15 % au moins de cette superficie doivent être plantés et aménagés en espaces verts accessibles depuis le domaine du public.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

Un plan des plantations et espaces verts sera déposé à l'appui de la demande de permis de construire, explicitant le respect de ces règles et les traitements envisagés. Ce plan sera soumis pour approbation au Paysagiste Conseil du Département avant tout dépôt de demande de Permis de Construire, et son avis sera recueilli dans le cadre de l'instruction.

13.2 Sous-sols enterrés sous espaces verts

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking), doivent être recouverts sur leur totalité d'une couche minimale de terre végétale de 60 cm d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

13.3 Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande de permis de construire

comportant le relevé des plantations existantes, à abattre ou à créer.

- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
- La surface de terrain traitée en espace vert ne peut être inférieure à 15 % de la superficie totale du terrain pour les maisons individuelles.
- La surface de terrain traitée en espace vert ne peut être inférieure à 15 % de la superficie totale du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie pour toutes opérations autres que maisons individuelles. Il devra être prévu un espace adapté aux jeux des enfants au sein des lotissements et groupement d'habitations individuelles.

13.4 Plantations d'alignements le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minima. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

13.5 Plantations des aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de voitures. Le projet de plantation sera réalisé en accord avec la commune

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé, à l'exception d'une partie de la ZAC du Vallon où le COS sera de 0,35 pour les terrains destinés à l'habitation individuelle.

Toute réglementation propre aux futures opérations pourra être plus restrictive.

CHAPITRE 7 - ZONES 1AUvs

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUvs

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones 1AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future.

Y sont admises sous certaines conditions des opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitation. Elles peuvent admettre des commerces nécessaires à la vie des quartiers, et éventuellement aux bureaux et services pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Toute opération devra tenir compte quand il existe, du plan de composition général établi pour le secteur concerné.

Aucune opération ne sera autorisée, en dehors de l'approbation par la collectivité d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur concerné, des programmes s'y rapportant et des zones naturelles 2AU attenantes

La **zone 1AUvs** correspond à la **Zone d'Aménagement Concerté des Ardilliers** créée en décembre 2008 dont le PLU lui définit un règlement propre. Le nom commun du quartier est le « **quartier du Val de Saigue** ».

Le plan d'aménagement sera compatible avec les **orientations d'aménagement du PLU**

ARTICLE 1AUvs 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment :

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à l'exception de celles mentionnées au paragraphe 2.2 de l'article 1AU2, et d'une manière générale, les activités nuisantes pour l'environnement et le voisinage.
- Toute activité pour laquelle une ou des zones spécifiques ont été créées sur le territoire communal.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone.
- Le stationnement de caravanes, de maisons mobiles et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;

ARTICLE 1AUvs 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter

- un **aménagement cohérent de l'ensemble de la zone** suivant le présent règlement et en compatibilité avec les **orientations d'aménagement**. Quand l'opération ne concerne pas toute la zone, elle ne devra pas entraver l'urbanisation future du secteur et devra rentrer dans un plan de composition générale.
- **la règle de mixité sociale** définie au titre de **l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme : un minimum de 20% de logements à vocation sociale et/ou aidés par l'Etat, devra être réalisé sur l'ensemble de la zone**

2.2 - De manière générale, la zone 1AUvs admet **à l'intérieur d'une opération d'aménagement** tout ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ; à condition qu'il n'y ait pas de nuisances incompatibles avec l'activité urbaine et notamment la proximité d'habitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

2.3 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 de la zone U correspondante s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général et sans augmentation du nombre des logements préexistants.
- Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont déjà été réalisés et pour lesquels le règlement de la zone s'applique.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles moins de trois mois par an sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant des moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.

ARTICLE 1AUvs 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

- Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès sur les voies publiques

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

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules et assurer un cheminement des piétons en sécurité.

La conception des voiries devra permettre de maintenir le caractère urbain et d'affirmer l'identité du quartier dans lequel elles s'inscrivent ou prolongent. Elles contribueront obligatoirement à la qualité du paysage urbain.

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du CCH précise que ces bâtiments doivent être accessibles, par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Quand il existe, le projet de voirie devra tenir compte du plan de composition général.

Pour les projets n'intéressant pas la totalité de la zone 1AUvs dans laquelle ils s'inscrivent, l'aménageur devra prévoir la possibilité à partir de sa propre viabilisation, d'un raccordement ultérieur des voiries et réseaux des autres opérations venant compléter l'urbanisation du reste de la zone.

Tout projet qui empêche une urbanisation cohérente de l'ensemble de la zone sera refusé.

Dans l'hypothèse où plusieurs promoteurs interviendraient concomitamment sur la zone, ils doivent présenter un plan d'ensemble montrant le maillage à terme des voies et réseaux des opérations concernées avec les extensions futures.

3.3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir des équipements publics ou pour renforcer le maillage inter quartiers.

ARTICLE 1AUvs 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toute opération doit comporter un réseau interne complet de distribution d'eau potable auquel doivent se brancher obligatoirement les constructions.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. En cas d'impossibilité de branchement au réseau d'assainissement à cause de la nature des effluents concernés, le constructeur devra réaliser les aménagements nécessaires à leur traitement.

b) Gestion des eaux pluviales pour l'aménagement d'ensemble de la zone 1AUvs

Conformément à la réglementation environnementale (loi sur l'eau) une gestion des eaux pluviales sera traitée à l'échelle des bassins versants de la zone 1AUvs. Des rétentions seront aménagées permettant la régulation des eaux pluviales à 1,4 l/s/ha afin de préserver la rivière de la Saigue.

c) Gestion des eaux pluviales sur chaque parcelle

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le maintien des écoulements existants est obligatoire sur toutes les parcelles.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public et le réseau ou la noue existante à proximité du terrain.

Afin de compléter la démarche de préservation de l'environnement mise en œuvre sur les parties publiques, il est demandé à tous les lots libres, l'aménagement un puisard d'une capacité minimale de 2 m³ de vide avant le rejet du ruissellement pluvial vers le domaine public. Ce puisard devra obligatoirement être équipé d'une décantation en amont, afin d'assurer l'entretien du dispositif. Le trop plein sera dirigé vers le domaine public et le réseau ou la noue.

La récupération des eaux en amont du puisard est fortement encouragée.

En cas d'impossibilité d'infiltrer ou de mettre en œuvre un ouvrage d'infiltration, le pétitionnaire devra justifier cette impossibilité.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

4.4 Collecte des déchets urbains

Le pétitionnaire devra intégrer dans la conception de son projet un espace ou abri pour le stockage des containers d'ordures ménagères, en adéquation surfacique avec le volume rejeté par l'activité déployée. Ces locaux ou espaces seront indiqués sur les plans et feront l'objet d'une recherche d'intégration soignée.

ARTICLE 1AUvs 5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUvs 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou espaces publics, dans le cas contraire elles doivent être édifiées à 1 m au moins de l'alignement de ces voies ou espaces publics.

ARTICLE 1AUvs 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 m.

ARTICLE 1AUvs 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé, sous réserve du respect des règles de sécurité, d'accessibilité et de la prise en compte des moyens d'entretien des ouvrages.

ARTICLE 1AUvs 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE 1AUvs 10 – LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - : Le terrain naturel est à considérer avant travaux et la hauteur maximale de la construction est mesurée en tout point par rapport au niveau de ce sol naturel pris à la base du bâtiment.

10.2 - Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à **0,70 m**, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.3 - Hauteur maximale : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante :

- une **hauteur maximale définie au point le plus haut de la construction**
- un gabarit déterminé par **une hauteur maximale de façade** à compter du terrain naturel avant travaux, et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical, quelque soit la hauteur choisie

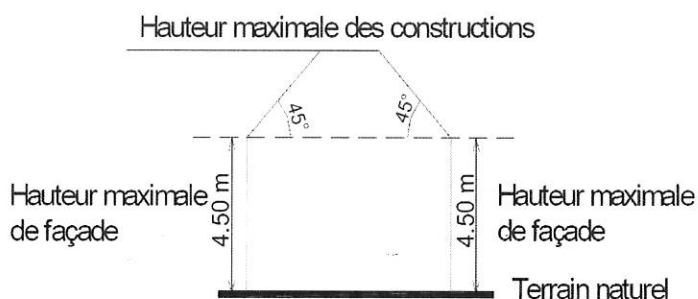


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

Ces hauteurs s'appliquent différemment selon le type de construction :

Secteur	Immeuble collectif	Habitat individuel	Autres constructions
Hauteur maximale de la construction	14 m	12 m	12 m
Hauteur maximale de la façade	9 m	7 m	7 m

Le volume ainsi définit n'inclut pas :

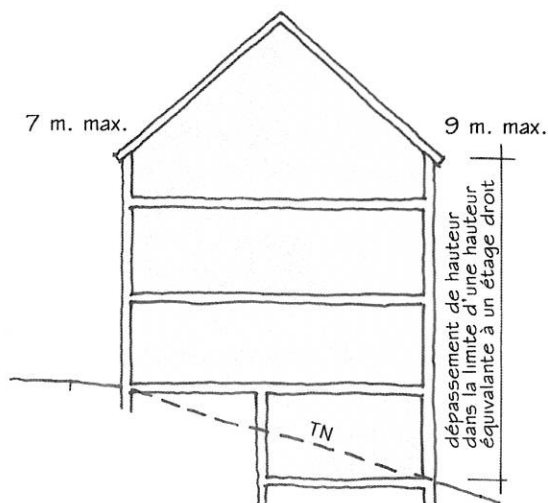
- les lucarnes,
- les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë,
- les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables,...),
- les cages d'escalier et d'ascenseur
- les éléments architecturaux animant la façade tel que murs pignons, décrochés,... dès lors qu'ils ne dépassent en longueur plus de 50 % du linéaire de façade.

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal. Est considéré comme volume secondaire le bâtiment complémentaire adossé à un volume principal et présentant une hauteur (sous faitage ou en façade) inférieure à celle du volume principal.

10.4- Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée, dans la limite de dépassement de **1 m** de hauteur, dans le but de permettre une conformité de hauteur du bâtiment par rapport aux constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère ou pour la réalisation d'éléments nécessaires à l'utilisation des énergies des renouvelables.

10.5 - Cas particulier :

Constructions dans la pente : Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximale est calculée à l'aplomb de la façade située au point le plus haut. Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux. Ce dépassement n'excédera pas la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit en rez-de-chaussée, et la hauteur de la façade concernée ne dépassera pas 9 m mesurée au point le plus bas du terrain naturel.



Dans le cas d'une construction dans la pente, le 10-2 ne s'applique pas. Néanmoins, il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à **0,70 m**, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.6 - Annexes : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, ateliers, abris de jardin, garages dissociés de la construction principale, celliers ...

La hauteur maximale des annexes n'excédera pas **4 m**.

10.7 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE 1AUvs 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Principes : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre de Saint-Pair-sur-Mer, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des maisons et

immeubles anciens du centre-bourg. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-bourg.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

11.2 - Toitures : Le choix de la teinte du matériau sera dicté par référence aux constructions environnantes.

Les toitures en terrasse ne sont autorisées que pour les volumes secondaires et ne concernera pas plus de 50 % de l'emprise de la construction et pas plus de 50 % de la longueur de façade coté rue. De manière générale, le caractère homogène du quartier doit être respecté.

Est considéré comme volume principal le bâtiment qui présente le gabarit le plus important sur la propriété. Il constitue le volume de référence pour la distribution des autres volumes. Sa hauteur totale (sous faitage ou en façade) est supérieure à celles des autres volumes. Est considéré comme volume secondaire le bâtiment complémentaire adossé à un volume principal et présentant une hauteur (sous faitage ou en façade) inférieure à celle du volume principal.

11.3 - Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes en ville ou sur le territoire rural ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit.

11.4 - Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, sauf impossibilité technique, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs. Ils seront de forme et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

11.5 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

11.6 - Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,

- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages non cachés par une haie vive,
- Les clôtures sur les voies publiques ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1,20 m.
- Les piliers de portail et de clôtures, ne doivent pas dépasser 3.00 m de hauteur.

ARTICLE 1AUvs 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- Pour les **habitations**, le nombre de places de stationnement doit être proportionnel à la surface hors oeuvre des planchers. On prend pour base une place pour 60 m² de plancher H.O. nette, avec un minimum de deux places par logement.
- Pour les constructions à usage **d'habitation individuelle**, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées pour un usage privatif.
- Pour les **logements collectifs**, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées pour un usage privatif.
- Pour les **entreprises commerciales**, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors oeuvre nette de l'établissement.
- Pour les **entreprises artisanales ou industrielles**, il doit être aménagé une place de stationnement pour 60 m² de surface H.O. nette de la construction avec un minimum de 1 place pour 2 emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².
- Pour les **hôtels et restaurants**, il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les **constructions à usage de bureaux** (y compris les bâtiments publics), il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher H.O. nette de l'immeuble. - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il doit être prévu une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les **établissements d'enseignement**, il doit être prévu une place de stationnement par classe.

12.2 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

12.3 - De plus, si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte suivant les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixées par les articles R. 332-17 à R. 332-24 de ce même code.

12.4 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

12.5 – Stationnement des deux roues

Pour les **logements collectifs**, 1 emplacement clos ou couvert par logement doit être aménagées pour un usage privatif.

La surface minimale d'un emplacement(*) s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

ARTICLE 1AUvs 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Sur les terrains faisant l'objet d'une opération de lotissements ou de groupement d'habitations, 15 % au moins de cette superficie doivent être plantés et aménagés en espaces verts accessibles depuis le domaine du public.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement.

Un plan des plantations et espaces verts sera déposé à l'appui de la demande de permis de construire, explicitant le respect de ces règles et les traitements envisagés.

13.2 Sous-sols enterrés sous espaces verts

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking), doivent être recouverts sur leur totalité d'une couche minimale de terre végétale de 60 cm d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

13.3 Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande de permis de construire

comportant le relevé des plantations existantes, à abattre ou à créer.

- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

- La surface de terrain traitée en espace vert ne peut être inférieure à 15 % de la superficie totale du terrain pour les maisons individuelles.

-- La surface de terrain traitée en espace vert ne peut être inférieure à 15 % de la superficie totale du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie pour toutes opérations autres que maisons individuelles. Il devra être prévu un espace adapté aux jeux des enfants au sein des lotissements et groupement d'habitations individuelles.

13.4 - Plantations d'alignements le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés minima. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

13.5 - Plantations des aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de voitures. Le projet de plantation sera réalisé en accord avec la commune

ARTICLE 1AUvs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé

CHAPITRE 8 - ZONES 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Ces zones ne seront urbanisées qu'après réalisation totale des zones 1AU du secteur, portées au plan de zonage.

Aucune opération ne sera autorisée, en dehors de l'approbation de plan d'aménagement d'ensemble de ces zones par la collectivité, et préalable, feront l'objet d'un reclassement en 1AU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Comme indiqué dans le rapport de présentation, les secteurs 2AU au Nord du cimetière de Saint-Pair, et à la Croix Millet, feront l'objet de prescriptions paysagères et environnementales particulières du fait de leur prise en compte dans la constitution du paysage des bords de Saigue, et du Vallon de Beusoleil.

Pour le secteur des deux zones 2AU et la zone N entre la RD 21 (route de Lézeaux et la rue de la Croix Millet), aucune opération ne sera autorisée en dehors de l'approbation par la collectivité du plan d'aménagement d'ensemble de la dite zone et des programmes s'y rapportant. Ce projet tiendra compte également de la présence de la zone N attenante.

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article suivant.

Sont interdits,

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'implantation d'éoliennes.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2.2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises

- Les aménagements et les extensions mesurées de bâtiments existants.

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- La construction de bâtiments publics, s'ils ont fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé au PLU.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles moins de trois mois par an sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant des moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.
- Les ouvrages publics, s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 11– L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

CHAPITRE 9 - ZONES 1AUX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones 1AUX sont des zones non équipées réservées à l'urbanisation future sous forme d'activités artisanales, industrielles, tertiaires ou commerciales.

Aucune opération ne sera autorisée, en dehors de l'approbation de plan d'aménagement d'ensemble de ces zones par la collectivité.

Elles sont localisées autour de la zone UX du Croissant, au sud le long de la route d'Avranches, à la Lande de Pucy et à l'Ouest entre la zone UX du Croissant, de part et d'autre de la voie nouvelle reliant la dite zone au Centre de Saint-Pair sur mer.

L'organisation des zones 1AUX prendra en compte la proximité de zones d'habitat (Nh en particulier) pour que les activités nuisantes (bruit notamment) ne s'implantent pas à proximité des habitations situées en limite extérieure des zones.

En outre celle dite de "la Lande de Pucy" respectera les directives issues de l'étude "d'entrée de ville".

Les établissements industriels lourds, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, doivent en être exclus.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Toutefois, des opérations d'une certaine importance pourront être autorisées à court terme sous certaines conditions, et en particulier après l'approbation par la collectivité, d'un plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUX 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant, notamment:

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'implantation d'éoliennes.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2.2 ci-après.

- Rappels:

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AUX 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existante sans augmentation du nombre des logements préexistants
- Les constructions et ouvrages publics

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions prévues par le schéma d'ensemble d'aménagement de la zone:

- Les opérations à vocation artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale à condition que le constructeur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.
- Dans le cadre des opérations visées à l'alinéa précédent:
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, être intégrées ou attenantes au bâtiment principal.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles moins de trois mois par an sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant des moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.

ARTICLE 1AUX 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

3.1.1 Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.3 Accès sur les voies publiques

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, les voies expressives.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 mètres de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 mètres au moins des intersections des voies.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir de voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules et assurer un cheminement des piétons en sécurité.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire aisément demi-tour.

3.3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir des équipements publics ou pour renforcer le maillage inter quartiers.

ARTICLE 1AUX 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux résiduaires industrielles

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux usées

Seuls les effluents ne provenant pas de l'activité industrielle elle-même peuvent être rejetés directement dans le réseau public d'assainissement.

4.2.3 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant pourra être limité ou refusé en fonction des capacités d'évacuation des différents ouvrages situés à l'aval et de l'exutoire final. Une étude hydraulique spécifique pourra être exigée afin de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales, notamment les mesures conservatoires à prendre pour réguler les débits de fuite après traitement éventuel.

La faisabilité d'un projet de construction d'habitation comportant un ou plusieurs sous-sols sera analysée au de travers l'existence de risques de remontées de nappes ou d'infiltrations diverses.

4.3 Autres réseaux

Dans le cas d'opérations de lotissement, tous les réseaux sont à la charge du lotisseur, et seront enterrés.

4.4 Collecte des déchets urbains

Le pétitionnaire devra intégrer dans la conception de son projet un espace ou abri pour le stockage des containers d'ordures ménagères, en adéquation surfacique avec le volume rejeté par l'activité déployée.

Ces locaux ou espaces seront indiqués sur les plans et feront l'objet d'une recherche d'intégration soignée.

ARTICLE 1AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUX 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan de zonage du PLU, et du plan d'ensemble de l'opération ou de la zone.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'alignement des voies.

Le long des RD 973 et 373, les bâtiments s'implanteront en recul de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales, distance intégrant la bande végétalisée publique de 12 mètres de large, là où elle existe.

Cependant et à l'exception des façades sur RD 973 et RD 373, pourront être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.

ARTICLE 1AUX 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées conformément aux marges de reculement éventuelles portées sur les plans.

Les bâtiments s'implanteront en limite séparative ou en retrait minimal de 6 mètres, et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Les plans de composition des lotissements restreindront et / ou imposeront les implantations en limites séparatives.

ARTICLE 1AUX 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Les implantations se feront 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 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments, y compris les bâtiments annexes (Local technique, garage) ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voiries. Cette emprise est toutefois conditionnée par les dispositions de l'article 4 relatives au traitement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUX 10 – LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder 12 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation prévues au paragraphe 1.2 de l'article UX 1, le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris de rez-de-chaussée) est fixé à 2, la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc.

Nota : Le terrain naturel est à considérer avant travaux et la hauteur de la construction est mesurée en tout point par rapport au niveau de ce sol naturel pris à la base du bâtiment.

Les niveaux sous rez-de-chaussée seront enterrés et ne pourront être éclairés que par des jours de souffrances, sous l'entière responsabilité des propriétaires.

ARTICLE 1AUX 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 ASPECT DES BATIMENTS

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les bâtiments à toitures rampantes seront de formes simples..

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien. Les matériaux et couleurs seront référencés dans le règlement du lotissement, qui prescrira que 80% de surface développée du bâtiment seront traités dans le même matériau, aspect et couleur.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

11.2 CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées de préférence de haies vives, seules ou doublant les grilles ou grillages. Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, dans ce cas elles seront traitées avec le même soin, couleurs et/ou matériaux que les bâtiments. Toutefois, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de service et de livraison et ceux des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur des parcelles industrielles ; il sera exigé:

- Pour les établissements artisanaux et industriels :

Une place pour 60 m² de la surface hors oeuvre nette de la construction avec un minimum d'une place pour deux emplois. Toutefois le nombre de ces places peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi pour 25 m².

- Pour les établissements commerciaux:

Une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'immeuble.

- Pour les établissements tertiaires:

Une aire de stationnement adaptée à la destination des locaux.

- Pour les logements de fonction :

Deux places par logement.

ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Il doit être prévu un arbre par 100 m² de terrain nu. Ces arbres doivent être répartis et composés sur la totalité de la parcelle.

De plus des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs et encadrer les zones de parkings.

D'une manière générale et dans la mesure du possible, l'aspect bocager doit être préservé. Il peut être exigé de doubler les clôtures par des haies et par des arbres notamment en limite de zone.

Un plan des plantations et espaces verts sera déposé à l'appui de la demande de permis de construire, explicitant le respect de ces règles et les traitements envisagés. Ce plan sera soumis pour approbation au Paysagiste Conseil du Département avant tout dépôt de demande de Permis de Construire, et son avis sera recueilli dans le cadre de l'instruction.

13.2 Obligation de planter

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des plantations d'accompagnement, qui devront permettre de dissimuler les stationnements à la vue depuis domaine public. En complément des dispositions générales de l'article 13.1 ci-dessus, il sera prévu dans la composition des aires de stationnement un minimum d'un arbre pour trois places de stationnement.

13.3 Sous-sols enterrés sous espaces extérieurs

Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking), doivent être recouverts sur leur totalité d'une couche minimale de terre végétale de 60 cm d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les marges de reculement doivent être aménagées en espace vert planté. Les dégagements et aménagements nécessaires à la circulation, et aux accès aux bâtiments peuvent toutefois être autorisés dans ces marges.

ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

CHAPITRE 10 - ZONES 2AUX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUX

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 2AUX est une zone non équipée réservée à l'urbanisation future sous forme d'activités artisanales, industrielles, tertiaires ou commerciales.

Elle est localisée à l'est de la zone UX du Croissant, le long du futur barreau de raccordement sur la 2x2 voies reliant Longueville à Avranches.

Aucune opération ne sera autorisée, en dehors de l'approbation de plan d'aménagement d'ensemble de cette zone par la collectivité, et préalable, feront l'objet d'un reclassement en 1AUX.

L'organisation de cette zone 2AUX prendra en compte la proximité de la zone d'habitation de la Couperie pour que les activités nuisantes (bruit notamment) ne s'implantent pas à proximité des habitations situées en limite extérieure des zones.

Les établissements industriels lourds, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, doivent en être exclus.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2AUX 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant, notamment: -
- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement. -
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'implantation d'éoliennes.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2.2 ci-après.

- Rappels:

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 2AUX 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises:

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existante sans augmentation du nombre des logements préexistants
- Les ouvrages publics, s'ils ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions prévues par le schéma d'ensemble d'aménagement de la zone:

- Les opérations à vocation artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale à condition que le constructeur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs sous forme d'une convention passée avec la collectivité.

- Dans le cadre des opérations visées à l'alinéa précédent:

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone, être intégrées ou attenantes au bâtiment principal.

- La construction de bâtiments publics s'ils ont fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé au PLU.

- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles moins de trois mois par an sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant des moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.

ARTICLE 2AUX 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 10 – LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 11– L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 13– ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

CHAPITRE 11 - ZONES A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones A sont des zones à vocation agricole.

Dotées de bonnes valeurs agricoles ces zones sont actuellement exploitées pour l'élevage (majoritairement bovin et équin) ou cultures

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif de protéger et permettre le développement de l'activité agricole de Saint-Pair sur mer, et par conséquent de pouvoir autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ou à la vie de la zone.

Y sont admises sous certaines conditions la construction d'annexes aux habitations existantes et le changement d'affectation, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dont la qualité est représentative de l'architecture rurale. Ces constructions sont repérées sur le plan de zonage.

Y sont également admis sous certaines conditions, les constructions et ouvrages publics,
Les secteurs Ab identifient des emplacements destinés à l'accueil de bassins de rétention (et équipements annexes) liés aux projets d'aménagement de la section de la voie de liaison Longueville-Avranches, et de la route de la Bruyère (RD 373).

En sont exclues toutes opérations, occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'activité agricole

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant notamment:

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à l'exception de celles mentionnées au paragraphe 2.13 de l'article A 2, et des installations agricoles classées soumises à déclaration et autorisation.
- Toute activité pour laquelle une ou des zones spécifiques ont été créées sur le territoire communal.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone.
- L'implantation d'éoliennes.
- La démolition des constructions de caractère, repérées au plan de zonage, sans avis préalable de la commission municipale.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2.2 ci-après.
- Toute construction en zone inondable est interdite (cf plan de zonage).

- Rappels

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Occupations et utilisations du sol admises

2.11 -En ce qui concerne les constructions identifiées sur le plan de zonage, sont admis :

- La construction d'annexes aux habitations existantes si elles sont incorporées à ces dernières. En cas d'impossibilité d'incorporation, elles pourront être autorisées si elles se situent sur la même unité foncière que l'habitation existante.
- Le changement d'affectation en habitation des constructions existantes, dont la qualité est représentative de l'architecture rurale, sous réserve de respecter leur aspect général et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole. Seule une extension mesurée du bâtiment existant pourra être autorisée.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existante sans augmentation du nombre des logements préexistants.
- les constructions et ouvrages publics.

2.12 -En ce qui concerne les constructions à usage agricole, sont admis:

- Les hangars agricoles permettant le stockage de matériels, le stockage de denrées animales, et le logement des animaux.
- Les serres agricoles (plastique, verre,...) à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les jardins familiaux et les constructions qui y sont liées à condition que soient réalisés un plan de masse et un règlement spécifique.
- les logements des exploitants agricoles sous réserve qu'ils soient situés à moins de 50 mètres du siège d'exploitation, et qu'ils soient bien intégrés au site.

2.13 -En ce qui concerne les autres constructions, sont admis:

- L'aménagement et l'extension des établissements classés existants non agricoles sous réserve de ne pas conduire à un classement supérieur.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles moins de trois mois par an sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant des moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.
- Dans les secteurs Ab les bassins de rétention (et équipements annexes) liés aux projets d'aménagement de la section de la voie de liaison Longueville-Avranches, et de la route de la Bruyère (RD 373).

2.2 - Rappels

Sont soumis à simple autorisation :

- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles.
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme (voir annexe)

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, les voies expressives.

3.2 Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

- Les voies et cheminements figurant dans le plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêt préfectoral du 9 Janvier 1985.

3.3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir des équipements publics ou pour renforcer le maillage inter quartiers.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute installation qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de toute possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être réalisé si, les caractéristiques du terrain et les conditions sanitaires permettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, la faisabilité d'un assainissement autonome sera appréciée lors de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, il pourra éventuellement être demandé une étude de sol, et une étude de filière précisant les moyens de traitement des eaux usées. La décision d'approbation du dispositif d'assainissement sera prise dans le cadre du permis de construire. (Article L 421.3 du Code de l'Urbanisme)

b) Faux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant pourra être limité ou refusé en fonction des capacités d'évacuation des différents ouvrages situés à l'aval et de l'exutoire final. Une étude hydraulique spécifique pourra être exigée afin de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales, notamment les mesures conservatoires à prendre pour réguler les débits de fuite après traitement éventuel.

La faisabilité d'un projet de construction d'habitation comportant un ou plusieurs sous-sols sera analysée au travers de l'existence de risques de remontées de nappes ou d'infiltrations diverses.

4.3 Collecte des déchets urbains

Le pétitionnaire devra intégrer dans la conception de son projet un espace ou abri pour le stockage des containers d'ordures ménagères, en adéquation surfacique avec le volume rejeté par l'activité déployée. Ces locaux ou espaces seront indiqués sur les plans et feront l'objet d'une recherche d'intégration soignée.

ARTICLE A 5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'Article R.421.7.1 du Code de l'Urbanisme doivent avoir une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux alignements ou marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Si un alignement de fait existe (construction voisine ou sur parcelle), les constructions devront s'implanter sur cet alignement.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, et s'il n'existe aucun alignement, les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

- | | |
|--|--|
| - Voies du réseau structurant (RD 973): | 35 m de l'axe. Cette distance est portée à 75 mètres pour les espaces non urbanisés. |
| - Voies du réseau départemental. (RD 911) | 25 m de l'axe. |
| - Voies .d'intérêt cantonal (RD21 –309 –373) | 5 m de l'alignement et 10 m de l'axe. |
| - Voies .d'intérêt local | 5 m de l'alignement et 10 m de l'axe. |
| - Chemins piétonniers ou de randonnées | 5 m de l'alignement |

Cependant peuvent être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit observer un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit sans être inférieur à 3 mètres. Cependant une implantation sur la limite séparative est autorisée avec l'accord du propriétaire du fond voisin.

Lorsque deux terrains contigus sont à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.
Pour toutes les propriétés dont la limite séparative correspond à un cours d'eau, la distance minimale mesurée entre le haut des berges de ce cours d'eau et tout point d'un bâtiment est de 4,00m.

ARTICLE A 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé, sous réserve du respect des règles de sécurité, d'accessibilité et de la prise en compte des moyens d'entretien des ouvrages.

ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments techniques agricoles ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit et 11 m maximum au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 2, correspondant à 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage. Les hauteurs sont mesurées en tous points du terrain naturel, au droit de la construction.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc.

Nota : Le terrain naturel est à considérer avant travaux et la hauteur de la construction est mesurée en tout point par rapport au niveau de ce sol naturel pris à la base du bâtiment.
Les niveaux sous rez-de-chaussée seront enterrés et ne pourront être éclairés que par des jours de souffrances, sous l'entière responsabilité des propriétaires.

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

D'une manière générale, les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc. doivent être recouverts d'un enduit.

Le traitement des façades et pignons sera homogène sur toute leur hauteur.

Les pignons sur les voies publiques et privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies)

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

11.2 CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages non cachés par une haie vive,
- Les clôtures sur les voies publiques ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 2.00 m, sauf reconstruction à l'identique.
- Les piliers de portail et de clôtures, ne doivent pas dépasser 3.00 m de hauteur.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).

Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines doivent être isolés par une rangée d'arbres.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

CHAPITRE 12 – ZONES N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERISTIQUES GENERALES

Les zones N sont des zones de protection des sites et des paysages.

Elles sont motivées par la qualité exceptionnelle de l'espace naturel, la présence d'écosystèmes remarquables, l'existence d'un secteur de risques naturels ou de nuisances (zones inondables, marécages, sous-sols instables, proximité d'activités nuisantes ou dangereuses, etc.).

A SAINT-PAIR SUR MER, elles concernent :

- La proximité de la Mare de Bouillon.
- Le havre du Thar.
- La vallée de la Saigue.
- La discontinuité dans l'urbanisation du littoral.
- Le domaine public maritime.

Toute urbanisation, toute construction nouvelle, de quelque nature qu'elle soit, sont exclues de ces zones N strictes. Ces zones peuvent toutefois accueillir des ouvrages publics sous réserve qu'ils aient fait l'objet d'un emplacement réservé.

Cependant, l'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages.

Elles comportent également un certain nombre de secteurs:

- 1) Secteur Nb qui se situe au Sud de "Beau Soleil", le long de l'embouchure du Thar, en limite de la zone urbanisée longeant la rivière, et qui abrite le minigolf.

- 2) Secteur Nc qui se situe route du Petit Kairon, entre la rue de Tombelaine (RD 911) et le coteau, et qui a pour vocation à recevoir des équipements publics liés à l'environnement et notamment les infrastructures et les locaux techniques nécessaires à l'assainissement des eaux usées et à la production d'eau potable.

- 3) Secteur Ne qui se situe au Petit Kairon, et qui est destiné à l'accueil d'équipements liés à l'activité équestre, et aux locaux de gardiennage liés strictement à cette activité.

- 4) Secteurs Nh qui regroupent des zones naturelles généralement peu équipées, sans contrainte particulière, appelées à conserver un caractère rural.
Elles concernent l'extension de certains hameaux dont la vocation principale est l'habitat regroupé autour du bâti existant.

- 5) Secteurs Ni qui correspondent à des habitations existantes isolées, non liées au milieu agricole et pour lesquelles des extensions sont rendues possibles sous réserve de ne pas aggraver les nuisances liées aux rejets au milieu naturel, ni d'augmenter le nombre de logements existants, ni d'en changer la destination.

- 6) Un secteur Nt qui correspondent à des terrains destinés strictement à l'accueil des campeurs et des caravanes et aux habitations légères de loisirs dans la limite autorisée par l'article .R 444.2 du Code de l'Urbanisme et répondant aux conditions de l'article R 111 -16 du Code de la Construction et de l'habitation.
Ces secteurs se superposent aux campings déjà existants de St Pair S/Mer. Implantés en milieu rural ils sont destinés à redevenir espaces naturels, directement liés ou non à l'activité agricole, en cas de cessation d'activité.

Aucune opération ne sera autorisée, en dehors de l'approbation par la collectivité du plan d'aménagement d'ensemble de ces zones et des programmes s'y rapportant.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 et notamment:

- Les lotissements, au sens de l'article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, en dehors des secteurs Nt.
- Les installations et travaux divers.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Toute activité pour laquelle une ou des zones spécifiques ont été créées sur le territoire communal.
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des constructions ou des aménagements autorisés dans la zone.
- L'implantation d'éoliennes.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles, à l'exception des dispositions prévues à l'article 2.2 ci-après.
- **Toute construction nouvelle est interdite en zone Nb.**

ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation sur l'ensemble de la zone.
- Le changement en habitation des bâtiments agricoles existants sur l'ensemble des zones N, dont la qualité est représentative de l'architecture rurale, sous réserve de respecter leur aspect général et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole. Seule une extension mesurée du bâtiment existant pourra être autorisée.
- Le secteur Nc a pour vocation à recevoir des équipements publics liés à l'environnement et notamment les infrastructures et les locaux techniques nécessaires à l'assainissement des eaux usées et à la production d'eau potable.
- Les constructions à usage d'habitation en secteur Nh.
- Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains aménagés pour le camping et le caravanning, et n'ayant pas pour objet d'augmenter les capacités d'accueil actuel.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone.
- La construction d'un logement lié à l'activité équestre et attenant aux bâtiments du centre (club-house, manège, logement animaux, remises aliments et matériels...) en secteur Ne.
- Les ouvrages publics, notamment en ce qui concerne l'aire d'accueil de petit passage des gens du voyage (emplacement réservé n°17 au plan de zonage).

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions:

- Les aménagements et les extensions mesurées de bâtiments agricoles existants sous réserves de ne pas augmenter les nuisances, et de parfaitement s'intégrer au site.
- L'aménagement, l'extension et la transformation des établissements classés existants, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances.
- Les dépôts d'hydrocarbure sous réserve d'être liés à des installations de distribution de carburant au détail.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 pour une voie de type 1.
- Le stationnement des caravanes et maisons mobiles moins de trois mois par an sur les terrains comportant une construction destinée à l'habitation et disposant des moyens sanitaires et du réseau public d'A.E.P.

Et plus particulièrement en bordure du domaine public maritime:

- Les ouvrages de défense contre la mer.
- Les exutoires d'eaux pluviales.
- Les mouillages.
- Les accès à la plage (escaliers, rampes, cales...).
- Les équipements de plages (plongeoirs, radeaux...).
- Les installations démontables pour jeux de plages (Cabines, jeux divers).
- Les ouvrages et aménagements nécessaires à l'animation et à l'exploitation du domaine public maritime pour ses usages traditionnels.

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique et par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques, les voies expressives.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules et assurer un cheminement des piétons en sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

3.3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir des équipements publics ou pour renforcer le maillage inter quartiers.

Les voies et cheminements figurant dans le Plan Départemental de Randonnée et indiqués au plan de zonage sont à conserver ou doivent respecter les dispositions prévues à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 9 Janvier 1985

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

- Quand il existe le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de toute possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome sera réalisé si, les caractéristiques du terrain et les conditions sanitaires permettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, la faisabilité d'un assainissement autonome sera appréciée lors de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, il pourra éventuellement être demandé une étude de sol, et une étude de filière précisant les moyens de traitement des eaux usées. La décision d'approbation du dispositif d'assainissement sera prise dans le cadre du permis de construire. (Article L 421.3 du Code de l'Urbanisme)

4.2.2 Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant pourra être limité ou refusé en fonction des capacités d'évacuation des différents ouvrages situés à l'aval et de l'exutoire final. Une étude hydraulique spécifique pourra être exigée afin de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales, notamment les mesures conservatoires à prendre pour réguler les débits de fuite après traitement éventuel.

La faisabilité d'un projet de construction d'habitation comportant un ou plusieurs sous-sols sera analysée au travers de l'existence de risques de remontées de nappes ou d'infiltrations diverses..

4.3 Collecte des déchets urbains

Le pétitionnaire devra intégrer dans la conception de son projet un espace ou abri pour le stockage des containers d'ordures ménagères, en adéquation surfacique avec le volume rejeté par l'activité déployée. Ces locaux ou espaces seront indiqués sur les plans et feront l'objet d'une recherche d'intégration soignée.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

Pour les secteurs Nh, et en l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les îlots de propriétés inférieurs à 800 m² sont non constructibles.

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux alignements ou marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Si un alignement de fait existe (construction voisine ou sur parcelle), les constructions devront s'implanter sur cet alignement.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, et s'il n'existe aucun alignement, les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants:

- | | |
|--|--|
| - Voies du réseau structurant (RD 973) : | 35 m de l'axe. Cette distance est portée à 75 mètres pour les espaces non urbanisés. |
| - Voies du réseau départemental. (RD 911) | 25 m de l'axe. |
| - Voies .d'intérêt cantonal (RD21 –309 –373) | 5 m de l'alignement et 10 m de l'axe. |
| - Voies .d'intérêt local | 5 m de l'alignement et 10 m de l'axe. |
| - Chemins piétonniers ou de randonnées | 5 m de l'alignement |

Cependant peuvent être implantés sur les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Dans le cas particulier du secteur Nb de Kairon plage, le long de la RD 911, aucune construction ne pourra s'implanter dans la bande de cinq mètres indiquée sur le plan de zonage.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être écartée d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Lorsque deux terrains contigus sont à des niveaux différents, la hauteur prise en compte s'entendra comme la différence de niveau entre l'égout du toit et le terrain le plus élevé.

ARTICLE N 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé, sous réserve du respect des règles de sécurité, d'accessibilité et de la prise en compte des moyens d'entretien des ouvrages.

ARTICLE N 9– L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas:

1) Zone N : Non réglementé.

2) Secteur Nb: Néant.

3) Secteur Nc: 20% de la superficie de l'unité foncière.

4) Secteur Ne: 40% de la superficie de l'unité foncière.

5) Secteurs Nh: Lorsqu'un terrain fait l'objet d'une division postérieure à la date d'approbation du PLU, il ne peut être construit que dans la limite de l'emprise au sol autorisée avant la division.

Dans ces secteurs Nh l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder une superficie calculée de la façon suivante:

- Si le terrain a une superficie inférieure à 200m², l'emprise au sol autorisée sera égale à 35% de celle-ci.
- Si le terrain a une superficie comprise entre 200 et 500 m², l'emprise au sol autorisée sera égale à 20m², auxquels il sera ajouté 25% de la surface du terrain.
- Si le terrain a une superficie comprise entre 501 et 1000 m², l'emprise au sol autorisée sera égale à 70m², auxquels il sera ajouté 15% de la surface du terrain.
- Si le terrain a une superficie comprise entre 1001 et 5000 m², l'emprise au sol autorisée sera égale à 120m², auxquels il sera ajouté 10% de la surface du terrain.

- Si le terrain a une superficie supérieure à 5000 m², l'emprise au sol autorisée sera égale à 220m², auxquels il sera ajouté 8% de la surface du terrain.

Toute surface de plancher réalisée en encorbellement (balcon, terrasse, bow-window...) devra être prise en compte dans le calcul de cette emprise au sol.

6) Secteur Ni: Non réglementé.

7) Secteur Nt: Non réglementé.

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre maximum de niveaux droits habitables (y compris le rez-de-chaussée) est fixé à 2, correspondant à 6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments techniques agricoles ne peut excéder 8 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Dans le secteur Nc, toute construction ne peut excéder **12 m au faîtage**.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage habitable dans la hauteur des combles.

Les hauteurs sont mesurées en tous points du terrain naturel au droit de la construction.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, murs - pignons, etc.

Nota : Le terrain naturel est à considérer avant travaux et la hauteur de la construction est mesurée en tout point par rapport au niveau de ce sol naturel pris à la base du bâtiment.

Les niveaux sous rez-de-chaussée seront enterrés et ne pourront être éclairés que par des jours de souffrances, sous l'entière responsabilité des propriétaires.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 ASPECT DES BATIMENTS

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

11.2 CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Les clôtures sur les voies publiques ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 2.00 m, sauf reconstruction à l'identique.

Les piliers de portail et de clôtures, ne doivent pas dépasser 3.00 m de hauteur, sauf dans le cas de modification de clôture, pour être en harmonie avec l'existant.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade,
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- Les grillages non cachés par une haie vive,
- Les couleurs vives sauf le blanc.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toute opération liée au tourisme et aux loisirs doit comporter une aire de stationnement répondant à ses besoins et à sa destination.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines doivent être isolés par une rangée d'arbres.

En Nt, les terrains de camping caravanage doivent être isolés des voies et des propriétés voisines par une rangée d'arbres et la superficie des espaces verts communs ne peut être inférieure au cinquième de la superficie totale du terrain.

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).

Tout projet de construction doit être accompagné d'un plan des plantations et des espaces verts.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non réglementé.

ANNEXE AU REGLEMENT

ANNEXE I

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il délimite l'emprise du domaine public.

ANNEXES Sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances tels que: réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc..

BAIES PRINCIPALES

Les baies principales assurent l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies principales doit être supérieure à celle de la ou des baies secondaires.

BAIES SECONDAIRES

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires (ou de service). Elles peuvent éventuellement assurer les mêmes fonctions pour les pièces principales possédant par ailleurs une ou des baies principales.

EXTENSION MESUREE

La notion d'extension mesurée s'apprécie dans une limite inférieure à 40% de la densité existante.

JOURS DE SOUFFRANCE

Ouvertures qui apportent de la lumière dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur.

Ces jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 m du plancher ou du sol si la pièce se situe en rez-de-chaussée et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. (Art. 677 du Code Civil)

Les jours constitués par un assemblage de carreaux en verre du type "briques Nevada ", ou par des châssis à verre dormant opaque et épais à surface granuleuse, sont admis sans que les cotes définies ci-dessus soient respectées.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOGEMENT

Habitation unifamiliale avec ses branchements propres.

MARGE DE RECULEMENT

Retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

Logement: Habitation unifamiliale avec ses branchements propres

PIECES PRINCIPALES

Les pièces principales sont destinées au séjour et au sommeil. Elles concernent également les bureaux.

PIECES SECONDAIRES

Sont considérées comme pièces secondaires :

- . Les cuisines
- . Les salles d'eau
- . Les cabinets d'aisance
- . Les buanderies
- . Les débarras
- . Les dégagements
- . Les dépendances
- . Les lingerie

TERRAIN NATUREL

Niveau du sol avant tout travaux d'aménagement ou d'exhaussement.
