

ZONE UP

La zone UP correspond aux hameaux rétro-littoraux (Saint-Martin-le-Vieux, le Pont Guyot et la Sablonnière). Ces espaces urbanisés associent des noyaux bâtis anciens (densité élevée composée de bâtiments anciens construits en pierre, implantés à proximité de la voie), et des espaces bâtis plus récents composés d'un tissu pavillonnaire moins dense.

Le règlement permet le renouvellement urbain et une densification très limitée de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant et de la délimitation des espaces proches du rivage qui intègre une partie de cette zone. Il autorise en effet seulement le changement de destination de certains bâtiments, l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes.

Le PLU propose une réglementation transitoire limitant la constructibilité, dans l'attente de la décision du SCOT sur le statut de ces hameaux rétro-littoraux, pour éventuellement autoriser de nouvelles constructions dans les dents creuses.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappels :

- **Dans les espaces boisés classés** figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- **Dans les zones humides** figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.
- **Dans les zones inondables** figurant aux documents graphiques : application des dispositions de l'article 10 des dispositions générales.
- **Dans les zones soumises au risque de remontée de nappe** figurant aux documents graphiques (carte 5D): application des dispositions de l'article 11 des dispositions générales.
- **Dans les zones submersibles** figurant aux documents graphiques (carte 5E) : application des dispositions de l'article 12 des dispositions générales.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UP 2.

ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages, de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les dispositions de l'article L121-8 du CU encadrant les possibilités d'extension de l'urbanisation :

2.1. Le changement de destination des constructions , sous réserve cumulativement :

- qu'il s'agisse d'un **bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** présentant majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre, en terre ou en briques pleines), ce qui est a priori un des éléments constitutifs du patrimoine local.
- qu'il ne compromette pas l'activité agricole et plus précisément qu'il n'ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerné ;
- de préserver le caractère architectural originel ;
- que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 70 m² si le changement de destination vise à créer un foyer nouveau (un habitat nouveau) ;

2.2.2. L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, selon les règles suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : 40 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : 30 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.2.3 - La construction d'annexes aux habitations existantes, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **50 m²**.
- qu'elles s'implantent **de manière accolée aux constructions existantes**.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

ARTICLE UP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Les constructions ou installations pourront être raccordées soit au réseau collecteur des eaux pluviales, soit vers un milieu récepteur (naturel ou fossé).

En l'absence de réseau ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être traitée au moyen de noues (ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales). En outre, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux : Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 5 m au moins** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

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 UP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Si la construction n'est pas édifée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieur à **3 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des bâtiments existants dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la limite séparative.

- 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 ...).

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux **éléments architecturaux en saillie** des façades et des toitures, et ne créant pas de surface de plancher.

ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL

En zone UP, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les **bâtiments annexes**, ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur est calculée à compter du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

10.2. - Hauteur maximale :

La construction ne doit pas excéder **7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage**.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable, ...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Une **variation des éléments de ce gabarit** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

10.3 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

10.4. - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

10.5 - 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 UP 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLÔTURES

11.1 - Principes généraux : 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-ville, 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, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons et immeubles anciens du centre-ville. 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-ville.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs

- Toitures :

Les toitures seront à deux versants symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 30° et 50°). Une pente unique est autorisée pour les volumes secondaires (annexes, extension) non visibles depuis l'espace public : angle de pente laissé libre, toiture terrasse autorisée.

La toiture du volume principal devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

- Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

- Ouvertures visibles depuis l'espace public :

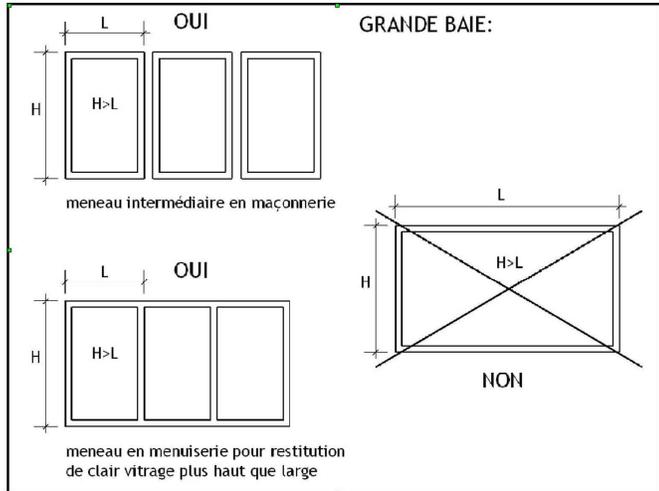
Chassis de toiture : ils seront positionnés dans l'alignement des ouvertures en façade. Leur proportion sera nettement verticale ($H > l$) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils sont situés.

Les lucarnes « à la coutançaise » (lucarnes-frontons triangulaires) sont autorisées.

Fenêtres : Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis ci-contre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces ni aux bow-windows.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.



- **restauration de constructions anciennes** : Pour tout le bâti antérieur au XXème siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

11.3- Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Sont interdits l'emploi de panneaux de béton plein ou évidés ainsi que les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les clôtures maçonnées ou grillagées devront prévoir des passages pour la petite faune (percées à travers un mur de clôture, maille du grillage supérieure à 10cm, surélévations ponctuelles du grillage).

- **Clôtures sur voies et emprises publiques** : les clôtures devront être constituées :

- soit de murs en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,60 m),
- soit de murets en pierres de pays ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur minimale de 0,40 m, surmontés, le cas échéant, de palissade, de lisse ou bien d'une haie végétale. La hauteur totale n'excédera pas 1,60 m.
- soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,60 m ;

- **Clôtures en limites séparatives**: ces clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 2 m.

La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.60 m. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 1.60 m mètres.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, implantés en limite de l'espace public, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

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.

11.5 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles, 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.

ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

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

La plantation d'essences allergisantes listées dans l'annexe du règlement doit être limitée pour respecter les préconisations figurant dans cette annexe.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement (d'essences locales mélangées).

SECTION 3 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE UP 14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

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

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

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.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

L'implantation d'éoliennes individuelles, quelque soit leur taille, est interdite.

ARTICLE UP 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.