

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat est composée de 6 secteurs.

Le secteur **UH_a** correspond à un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu.

Le secteur **UH_b** correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.

ce secteur comporte 3 sous secteurs UH_{ba}, UH_{bb}, UH_{bc}.

Le secteur **UH_c** correspond à un type d'urbanisation pavillonnaire, en ordre discontinu.

Le secteur **UH_d** correspond à un type d'urbanisation aérée, en ordre discontinu.

Le secteur **UH_m** correspond à la frange construite en bord de mer

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration:

1. l'édification de clôtures.
2. les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
4. les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
5. les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de patrimoine identifiés à l'annexe 4e "Patrimoine et chemins" (en application de l'article L.123-1-7° et de l'article L.430-1 d) du code de l'urbanisme.

B - Sont admis hors secteur UHm, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules
2. les lotissements
3. les constructions affectées à des activités artisanales, agricoles et d'entrepôts, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
5. les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas (a) et (b) de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

C - Dans le seul secteur UHm sont admis :

1. l'extension de constructions existantes sous réserve du respect des règles définies aux articles UH3 à UH15 et notamment les articles UH10 et UH.14.
2. la reconstruction, suivant la même implantation, après sinistre de constructions existantes.

ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. l'ouverture et l'extension de carrières.
3. les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.
4. la création de terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.
5. le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.(sous réserve des dispositions du 3° paragraphe de l'article R.443-4)

B - Pour le seul secteur UHm, toute autre occupation que celles définies à l'article UH.1-C.

C - Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

SECTION 2

CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH.3 : ACCES ET VOIRIE.

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie. Ces accès doivent avoir au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée. Toutefois une largeur moindre pourra être admise sous réserve du respect des impératifs de sécurité (notamment de la sécurité incendie). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
3. 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 des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération. (R.D. 2 et RD.53)

Des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service,...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

ARTICLE UH.4 : DESSERTE PAR LES RESEAU

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, ou évacuées vers le fossé bordant la voie publique si ce fossé existe.

En l'absence de réseau public ou de fossé, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assiette de la construction; ces eaux ne devront ni ruisseler sur le domaine public ni causer un préjudice à tout fonds voisin inférieure.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau

4. Branchement téléphonique

Tout constructeur doit réaliser, à sa charge, les ouvrages de télécommunications en terrain privé.

Ceux-ci comprennent notamment les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'au point de raccordement avec le réseau principal.

5. Branchement au réseau électrique

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente; elle sera à la charge du constructeur.

ARTICLE UH.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre, soit une utilisation conforme à la destination de la zone, soit une gestion économe de l'espace conformément à l'article 35 de la Loi du 7 Janvier 1983, (article L 110 du Code de l'Urbanisme).

Pour être constructible, les terrains devront avoir une surface suffisante pour permettre un épandage correct en cas de système d'assainissement individuel. Cette disposition ne concerne pas les terrains qui seraient desservies par le réseau collectif.

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

A. Secteur UHa :

(dispositions applicables par rapport aux voies communales et routes départementales en agglomération)

Les constructions doivent être édifiées à **l'alignement** existant des voies ou places, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan d'Occupation des Sols.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Un recul différent compris entre 0 et 10 mètres, pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- dans le cas où un mur de moellons assurerait la continuité de l'alignement,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

B. Secteurs UHb :

(dispositions applicables par rapport aux voies communales et routes départementales en agglomération)

secteur **UHba**

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre **0 et 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au P.O.S.

secteurs **UHbb et UHbc**

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre **0 et 10 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au P.O.S.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Un recul différent, pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 5 et 25 mètres pour le secteur UHba et entre 10 et 25 mètres pour les secteurs UHbb et UHbc

(UHbb du Suler et UHbb de Kerhervant voir paragraphe E)

C Secteurs UHc et UHd :

Par rapport aux **voies communales**, et voies départementales en agglomération

les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan d'Occupation des Sols.

Un recul différent, compris entre 0 et 5 mètres entre pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

(UHc de Stang ar goff et UHc du Suler voir paragraphe E)

D Secteur UHm Aucune règle de recul n'est définie.

- E** Par rapport aux **routes départementales**, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :
- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie
(disposition applicable à la RD.n^o 2);
ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^o catégorie,
(disposition applicable à la RD.n^o 53);

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones UHc de Stang arGoff (RD.2), UHbb et UHc du Suler (RD.2) et UHbb de Kerhervant (RD.53) ,zones pour lesquelles les paragraphes C et B s'appliquent respectivement.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Secteur UHa

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité pourra être obtenue par la réalisation d'un mur de clôture d'une hauteur minimum de 1,80 m au dessus du niveau de la rue.

Le recul sur les autres limites séparatives est de 0 ou 3 mètres.

Secteur UHb

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu. Dans ce dernier cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou à l'autre des limites séparatives.

En dehors de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement et en fond de parcelle dans cette bande,

le recul sur les autres limites séparatives est de 0 ou 3 mètres.

Secteurs UHc, UHd

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Secteur UHm

Aucune règle de recul sur limite séparative n'est définie

2. Secteurs UHa, UHb

Un recul compris entre 0 et 15 mètres peut être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment ,

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation de la révision du P.O.S.
- sur les parcelles existantes, à la date de l'approbation de la révision du P.O.S., de moins de 15 mètres de large;

- sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent;
- pour des motifs d'intégration paysagère et notamment pour préserver un éléments paysager d'intérêt : talus, haies, ou arbres isolés;
- pour les ouvrages techniques ou l'installation d'abri de jardin de superficie inférieure ou égale à 15 m²
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

3. Secteur UHc

Peuvent être autorisées en limites séparatives :

- l'extension de construction existante,
- la construction d'annexes d'une surface au sol égale ou inférieure à 30 m².

Un recul compris entre 0 et 3 mètres peut être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment ,

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière)
- sur la ou les limites séparatives où existe une construction ne respectant pas le recul de 0 ou 3 mètres,
- pour des motifs d'intégration paysagère et notamment pour préserver un éléments paysager d'intérêt : talus, haies, ou arbres isolés;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

ARTICLE UH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL.

NEANT

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. **Hauteur par rapport à la largeur des voies.** néant
2. **Hauteur par rapport aux limites parcellaires.** néant
3. **Hauteur maximale absolue.**

Hauteur maximale calculée à partir du terrain naturel
(c'est -à -dire avant exécution de fouilles ou remblais.

Secteurs UHa, UHba : hauteur maximale à l'égout du toit : 6 mètres
hauteur maximale au faîtage : 11 mètres

Secteur UHbb : hauteur maximale à l'égout du toit : 5 mètres
hauteur maximale au faîtage : 10 mètres

Secteur UHbc : hauteur maximale à l'égout du toit : 4 mètres
hauteur maximale au faîtage : 9 mètres

Secteurs UHc, UHd, UHe : hauteur maximale à l'égout du toit : 3,50 mètres
hauteur maximale au faîtage : 8 mètres

Les constructions d'habitation couverte d'un toit terrasse ou d'un toit à pente unique n'excéderont pas 6,50 mètres de hauteur.

Pour les immeubles d'habitat collectif ou semi-collectif, les équipements publics et les bâtiments professionnels seule la hauteur au faîtage de 8 mètres est impérative.

Secteur UHm les reconstructions neuves respecteront les hauteurs maximales définies pour le secteur UHc ou les hauteurs des égouts de toiture de du faîtage du bâtiment existant si ces hauteurs sont connues et contrôlables par l'autorité compétente.
Les extensions des constructions ne devront pas dépasser la hauteur des égouts de toit et du faîtage existant.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranche de 15 m. pour l'application de cette disposition ; la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

3.2 Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

3.3 Les règles des paragraphes 3.1 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

4. Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

ARTICLE UH.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. Généralités.

R 111 - 21 : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

2. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux

a. Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal.
- une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus haut que large.
- des pentes de toitures voisines de 45° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité.
- des cheminées au sommet d'un ou des pignons.
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0m30 du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
- des pignons très peu percés, et qui ne devront pas dépasser 8 mètres de long.
- les ouvertures en toiture (notamment les lucarnes rampantes et les ouvertures en défoncé) ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume.
- des murs en pierre apparente d'origine locale ou enduits

b. Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

Sont interdites les constructions couvertes principalement par un toit terrasse.

3. *Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.*

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant.

Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois; (le bardage métallique, et les panneaux de béton préfabriqués étant le plus souvent interdits).

4. *Constructions annexes.*

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune et / ou de récupération sont interdites.

5. *Extensions des bâtiments existants.*

Les extensions de bâtiment existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les pentes de toiture, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci.

6. *Clôtures.*

1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.
 - en site naturel prédominance de la végétation.
 - en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2. Les clôtures sur voie publique seront être constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
 - des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
 - des écrans végétaux constitués d'essences locales.
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
 - des murets de parpaings enduits sur deux faces surmontés ou non d'une lisse. (hauteur de l'ensemble 1m 20)

3. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :
 - les éléments décrits au paragraphe 2,
 - des panneaux de bois tressés,
 - des palissades en bois
 - des grillages montés sur poteaux métalliques de couleur verte.La hauteur maximale des clôture en limites séparative sera de 1,50 mètre.

4. feront l'objet d'interdiction :
 - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.
 - les éléments en béton préfabriqué.
 - les grillages sans végétation.
 - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc ...).

ARTICLE UH.12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

1. Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Les normes exigées sont indiquées aux paragraphes suivants;

- a.** pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : **2 places par logement.**
Suivant la configuration des lieux, l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations de construire pourra exiger qu'une des places de stationnement soit directement ouverte sur le domaine public.
- b.** pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective : **1 place** de stationnement par tranche de **60 m²** de surface hors oeuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement.
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation.
- c.** pour les commerces, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors-oeuvre à usage commercial (ventes et réserves), les normes sont les suivantes :
- moins de 50m² de surface : **1 place**
 - pour les surfaces de 50 m² à 150 m² : **2 places**
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500m² : **1 place par 30 m².**
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000 m² : **1 place pour 15m²**
- Pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m² ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions et ensemble sportif, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil .
Des normes différentes pourront être acceptées pour tenir compte de la nature du commerce et de sa fréquentation.
- d.** pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux y compris bâtiments publics :- **1 place** pour **40 m²** de surface de plancher hors-oeuvre.
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes différentes pourront être exigées.
- e.** pour les constructions à usage industriel ou artisanal : **1 place** de stationnement pour **2 employés**, ou **1 place** de stationnement pour **100 m²** de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

- f.** pour les établissements hospitaliers et les cliniques : **1 place** de stationnement pour **2 lits**.
- g.** pour les hôtels et restaurants :
- **une place** de stationnement par **chambre**.
 - **une place** de stationnement pour **10 m²**. de salle de restaurant avec une franchise de 100 m²
Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.
- 2.** Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une seule place par logement (L.123-2-1).
- 3.** En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des alinéas 4 et 5 de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
- 4.** Dans les cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE UH.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Les espaces boisés classés et les talus classés "espace boisé classé" figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Dans le cas des talus classés E.B.C, cette disposition n'interdit pas des interventions mineures (élargissement d'accès, création de brèches de faible emprise pour passage piétonnier, etc...)
2. Les talus repérés aux documents graphiques ou à l'annexe 4e "Patrimoine et chemins", bordant ou non des voies et chemins, seront obligatoirement conservés ; tous les travaux de modifications de talus (percements, modification du profil, modification du tracé, désouchage,...) devront faire l'objet d'une déclaration en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme).

Les talus non repérés seront conservés et entretenus suivant les us et coutumes locales

3. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes
 - a. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée. Il en va de même, le cas échéant des talus plantés.

Pour les lotissements et les opérations groupées, la surface d'espaces libres sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération

- b. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc, devront être masqué par un écran de verdure.
 - c. Le long des voies pour lesquelles un recul des constructions est obligatoire, les lotissements à usage d'habitation, les immeubles collectifs et les groupements d'habitation pourront être isolés de ces voies par un écran végétal suffisant.
Toutefois pour des raisons de sécurité, des interdictions de plantations de hauteur supérieure à 0m80 pourront être imposées notamment au carrefour.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, C.O.S.

S.H.O.N. = Surface Hors Oeuvre Nette

1. C.O.S. maximal, surfaces à vocation d'habitat

Pour le secteur **UH_a** : il n'est pas défini de C.O.S. maximal
pour le secteur **UH_{ba}** le C.O.S. maximal est de **0,70**
pour les secteurs **UH_{bb}** et **UH_{bc}** le C.O.S. maximal est de **0,50**
pour le secteur **UH_c** le C.O.S. maximal est de **0,30**
toutefois dans le cas de parcelle inférieure à 500 m² à la date d'approbation du POS,
la S.H.O.N. maximale autorisée est de 150 m²

pour le secteur **UH_d** le C.O.S. maximal est de **0,20**

pour le secteur **UH_m**, :
pour la reconstruction, la SHON sera limitée à 200 m² ou égale à la SHON du bâtiment existant si celle-ci est connue et contrôlable par l'autorité compétente.
pour les extensions des constructions existantes:
les extensions sur la façade mer seront limitées à 20 m² de S.H.O.B.
les extensions sur les pignons, façades latérales et façades opposées à la mer seront limitées à 50 m² de S.H.O.N.
la surface cumulée de la construction initiale et de ou des extensions ne devra pas dépasser 250 m² de S.H.O.N.

2. C.O.S. maximal, surfaces destinées à l'hôtellerie, restauration, commerces et autres activités

Pour le secteur **UH_a** : il n'est pas défini de C.O.S. maximal
pour le secteur **UH_{ba}, bb, bc** le C.O.S. maximal est de **1,00**
pour le secteur **UH_c** le C.O.S. maximal est de **0,70**
pour le secteur **UH_d** le C.O.S. maximal est de **0,30**

pour le secteur **UH_m**, : il ne peut être fait de constructions neuves ou d'extension de construction à usage d'activité; seule sera admise le changement d'affectation des surfaces existante

En cas d'utilisation mixte du terrain, on utilisera la formule suivante :
$$\frac{\text{S.H.O.N. habitation}}{\text{c.o.s. habitation}} + \frac{\text{S.H.O.N. activité}}{\text{c.o.s. activité}} = \text{surface du terrain}$$

3 Equipements publics

Les normes ci-dessus définies ne sont pas applicables aux équipements publics tels que bâtiments scolaires, socio-culturels, sanitaires, etc...

ARTICLE UH.15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Pour des motifs d'urbanisme (continuité et cohérence du tissu urbain) et/ou des motifs d'architecture (épannelage du quartier, aspect général de la construction, ...) il pourra être autorisé un dépassement de C.O.S. dans le cas de reconstruction et d'aménagement de bâtiment existant, ainsi que dans le cas de construction sur des parcelles existant déjà à la date de prescription de la révision du POS

Dans ce cas le C.O.S. ne devra pas dépasser :

- 1 en secteurs UHb et UHc,
- 0,4 en secteur UHd

Le dépassement de C.O.S. n'est pas autorisé en secteurs UHe et UHm

Ce dépassement de C.O.S. sera autorisé moyennant le versement de la taxe de sur densité prévue par les articles L.332-1 à L.332-5 du Code de l'Urbanisme.