



**SECTION 1 :**

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

**Zone UBt Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites**, toutes les constructions, équipements et aménagements qui correspondent 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 ou l'extension de carrières.
- 3- Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.
  - les dépôts de véhicules.
- 4- Les terrains de camping et de caravanage aménagés.
- 5- Le stationnement isolé de caravanes.
- 6- Les nouvelles installations classées.
- 7- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**Zone UBt Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont admises**, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

Tous les équipements et les constructions nécessaires au développement de l'activité touristique de la commune (restauration, hébergement) dans la mesure où ils respectent les règles d'urbanisme des articles suivants.

**Rappels** : sont obligatoirement soumis à déclaration :

1- L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures), (Décret n°86-514 du 14 mars 1986).

2- Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 2 :**

**CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**Zone UBt Article 3 : Voirie et Accès**

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 et éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre à la circulation ou utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2- 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.

3- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, ou à la réalisation d'aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité.

4- Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables (sauf interventions techniques...).

**Zone UBt Article 4 : Desserte par les réseaux**

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau collectif d'assainissement.

**Zone UBt Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de superficie minimale pour les terrains.

**Zone UBt Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique**

Une distance de ~~30~~<sub>75</sub> m est imposée depuis la RD765.

### **Zone UBt Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

### **Zone UBt Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Zone UBt Article 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### **Zone UBt Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est limitée à 7.5 mètres à l'égout des toitures.  
*au faîtage*

### **Zone UBt Article 11 : Aspect extérieur**

Les constructions à édifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

Toitures : Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs : Toutes les façades seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

Clôtures : Elles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Feront l'objet le plus souvent d'interdiction : les éléments décoratifs en béton moulé ; les murs en brique d'aggloméré ciment non enduits ; les éléments en béton préfabriqué ; les grilles ou grillages sans végétation ; les matériaux de fortune (tôle ondulée, panneaux de bois, etc...). Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 m sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Le patrimoine maritime et terrestre (chemins creux, talus,...) identifié dans le rapport de présentation devra être protégé et préservé au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

### **Zone UBt Article 12 : Aires de stationnement**

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 situation générale.

Il est exigé au minimum pour les constructions nouvelles à usage d'**habitation collective** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement ;

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixées, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser les aires de stationnement dans son environnement immédiat, il pourra être tenu de participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Un aménagement spécifique sera prévu pour les vélos qui permettra de relier les circulations douces sur le territoire de la commune.

### **Zone UBt Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Le secteur doit comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits, ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement.

Les arbres des boisements existants seront maintenus. Le projet de desserte devra s'adapter à cette contrainte. Les plantations supprimées devront être remplacées par des essences locales.

Les espaces libres auront un traitement végétal ou minéral en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

**SECTION 3 :**

**POSSIBILITEES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Zone UBt Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Il est fixé un COS de 0.5.