

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

COMMUNE DE
SAINT GILDAS DE RHUYS

REGLEMENT

APPROBATION DU 6 FEVRIER 1998

DOSSIER EXECUTOIRE



Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Local

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Chapitre I Règlement applicable aux zones UA	10
Chapitre II Règlement applicable aux zones UB	18
Chapitre III Règlement applicable aux zones UI	29
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
Chapitre I Règlement applicable aux zones NA	37
Chapitre II Règlement applicable aux zones NC	51
Chapitre III Règlement applicable aux zones ND	60
ANNEXES	
Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement	73

30 janvier 1998

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune SAINT GILDAS DE RHUYS.

ARTICLE 2 -PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.O.S. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.O.S., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L 111-1-1 dudit Code,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52.
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 1988 en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par arrêté préfectoral du 15 mars 1979 en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme,
- zones interdites au camping en date du 16 juillet 1981 (*Arrêté Préfectoral*).
- les périmètres des zones délimitées en application de l'article L 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable, selon la délibération municipale du 30 avril 1987.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.O.S est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Ces zones incluent notamment les terrains classés par ce P.O.S comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

a. les zones urbaines

dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende.

Ce sont :

- les zones UAa (village), UAb (bourg)
- les zones UB comportant les secteurs UBa, UBh (Kervert), UBh.
- les zones UI comportant les secteurs UIa , UIp.

b. Les zones naturelles

auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan, conformément à la légende.

Ce sont :

- les zones NA comportant les secteurs NAa, NAI et NAI,
- les zones NC comportant le secteur NC, NC1
- les zones ND comportant les secteurs NDa, NDa1, NDb1, NDb2, NDg, NDI, NDs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - HAUTEUR MAXIMALE

Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existait dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagement approuvés, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

ARTICLE 6 - DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol, fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet.

ARTICLE 7 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles applicables pour le coefficient d'occupation des sols et pour le plafond légal de densité sont celles qui sont codifiées par les articles suivants du Code de l'Urbanisme.

Coefficient d'occupation des sols

– C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

- Article L 123-1 - 4ème paragraphe
- Articles L 332-1 à L 332-5 inclus
- Article R 123-22

bâtiments sinistrés

– En cas de reconstruction de bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation du sol pourront atteindre celles existantes avant le sinistre (ou celles résultant de l'application du C.O.S. si cette dernière est supérieure).

ARTICLE 8 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

a. les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

- b. :
- les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes,

lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 ;

c. les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

ARTICLE 9 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière de hauteur, de prospect, de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'occupation des sols pour :

- les ouvrages techniques de réseaux publics tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations....
- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes.....

ARTICLE 10 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (loi validée au 27 septembre 1941 - Titre III).

- Décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 11 - DEFINITION DU LOGEMENT

On entend par logement une unité habitable permettant à ses occupants de vivre indépendants.

ARTICLE 12 - PERMIS DE DEMOLIR

Celui-ci est obligatoire dans les périmètres de 500 mètres attachés à un monument historique classé ou inscrit ainsi que dans les sites inscrits.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- UAa correspondant aux villages
- UAb correspondant au centre ville

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**I. Sont admis notamment :**

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêts collectif, de bureaux, de commerces et de services,
- les lotissements à usage d'habitation ou ensemble d'habitations,
- l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UA 2-1.

II. Sont admis sous réserve :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les nuisances que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

III. Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers visés à l'article UA 1 sont soumis à autorisation,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits :

- l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane,
- la construction de garage et annexe avant que la construction du bâtiment d'habitation ne soit réalisée.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou risque à la circulation publique.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur et 5 m en lotissement ou ensemble d'habitation.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent et après avis favorable des services compétents.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

a. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises.
- A l'intérieur des lotissements ou ensemble d'habitations à créer, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente.

b. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. EDF, TELECOMMUNICATION ET TELEDISTRIBUTION

- Dans les lotissements ou ensemble d'habitations à créer, les réseaux E.D.F., de Télécommunication et de Télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES (PUBLIQUES OU PRIVEES)

- Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture ou pour respecter un alignement existant

- Le long de la rue Laënnec, la continuité en limite d'emprise de voie sera réalisée soit par une construction principale, soit au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur minimale de 2,00 m de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge soit par un mur bahut surmonté d'une grille, d'une hauteur minimale de 1,80 m.

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

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

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

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6.00 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé comme suit :
 - Si la parcelle est inférieure à 700 m² : CES de 100 %
 - Si la parcelle est supérieure à 700 m² : CES de 50 % maximum

Un CES de 100 % est fixé pour les commerces quelque soit la surface de la parcelle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
 - à l'égout de toiture et au faîtage

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE
UAa	4.00 m	9.00 m
UAb	6.00m	11.00m

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture ou en cas de reconstruction après sinistre.

- Un seul niveau est admis au-dessus de la hauteur fixée pour l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les toitures seront obligatoirement réalisées en ardoise naturelle.
- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal devra être comprise entre 40° et 50° .
- **Les constructions annexes sous forme d'appentis pourront avoir une pente de toiture plus faible**
- Les ouvrages de faibles emprises et les lucarnes ne sont pas concernés par ces règles.
- Le bardage des pignons est interdit.
- Les annexes indépendantes de la construction doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire.
Toutefois pour les annexes de moins de 6 m², la construction pourra être réalisée en bois mais couverte par une toiture couleur ardoise.
- La couleur des constructions (peinture ou enduit) devra être des tons clairs suivants : blanc ou beige clair.

➤ Clôtures :

- Pour les villages de Bot Pénal, Kerdouin et Gouezan, les talus plantés et murets seront conservés.
- Ailleurs, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison

Sur voie privée ou publique

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- haies végétales à créer,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0.80 m éventuellement complétés par des lisses ou du grillage, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1.50 m.
- en secteur UAb la hauteur des clôtures en maçonneries de pierres apparentes pourra atteindre 2,00 m,
- Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non, en parpaings apparents ou en brande.

En limites séparatives

- Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures sur voies admises précédemment décrites
- Seront également admises les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 2,00 m ainsi que les clôtures en grillage et éventuellement doublées de brande, dans la limite de 2,00 m de hauteur
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaing apparents restent interdites

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200.m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- UBa, UBh (secteur du Kervert) destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- UBI destiné aux activités de sports et de loisirs.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. Sont admis notamment :

– En secteur UBa :

- les constructions à usage d'habitation, hôteliers, parahôteliers, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services.
- l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UB-2-I,

– En secteur UBh :

- les constructions à usage hôteliers, para-hôteliers, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services.

– en secteur UBI :

- les terrains de sports et de loisirs ainsi que les constructions, installations et activités qui y sont liées.

II. Sont admis sous réserve :**– En tous secteurs :**

- les aires de jeux et les aires de stationnement ouverts au public (R 442-2 a et b) sous réserve d'une bonne intégration.

– En secteur UBa :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- le garage mort de caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

– En secteur UBI :

- les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations du secteur.

III. Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- les installations et travaux divers visés à l'article UB 1 sont soumis à autorisation,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**I. Sont interdits en tous secteurs :**

- l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- La construction de garage et annexe avant que la construction du bâtiment d'habitation ne soit réalisée.
- Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 6 m² d'emprise au sol.
- Les exhaussement de terrain de plus de 0.50 m de hauteur sauf dans le cas d'une autorisation liée à l'occupation du sol .

– **En secteur UBI :**

- toutes les constructions non directement liées et nécessaires aux occupations autorisées dans le secteur et autres que celles visées à l'article UB 1.

II. Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération , aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du gestionnaire de l'itinéraire de son débouché sur la voie publique .
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.D. 780.
- Le long de la R.D. 198, toute opération devra déboucher par un aménagement réalisé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire sauf sur le tronçon compris entre le Goh-Velin et le Moulin de Kéroman où les parcelles ayant façade sur cette voie pourront y accéder directement si elles ne sont desservies par aucune autre voie annexe.

Ces accès ne pourront emprunter ni les pistes cyclables ni les sentiers piétons.

- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur et 5,00 m en lotissement ou ensemble d'habitations.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions urbanistiques et de sécurité sont réunies et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

a. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes à la réglementation en vigueur, sont admises.
- A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente .

b. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage .

III. E.D.F., TELECOMMUNICATION ET TELEDISTRIBUTION

- A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux E.D.F., de Télécommunication et de Télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations de plus de 10 lots à créer, il devra être prévu une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas
 - a) aux parcelles résultant d'un lotissement approuvé avant le 28 octobre 1988 (date d'approbation de la précédente révision du P.O.S.), à condition qu'ils aient gardé leur règles propres,
 - b) au secteur UBh.

– **En tous secteurs :**

- Pour être constructible, un terrain (ou lot de lotissement) doit posséder une superficie minimale de 700 m².
- Après division parcellaire, chaque parcelle construite ou à construire devra avoir une superficie minimale de 700 m².

– **En secteur UBa :**

- Les logements doivent être édifiés sur des terrains hors espaces communs (ex. : voirie, espaces verts...) correspondant à une superficie, en zone constructible, au moins égale à 700 m² par logement.

Toutefois ces superficies pourront être éventuellement réduites dans le cadre des adaptations mineures mentionnées à l'article 4 du titre I du présent document.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES (PUBLIQUES OU PRIVEES)

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.O.S., les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 m de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment ou pour des raisons d'architecture ou en fonction des dispositions d'une opération autorisée.

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul décrites ci-dessus pourront être autorisés.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou de danger résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (station - service, garages,...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.
- En bordure du domaine public maritime, les constructions doivent respecter la marge de recul minimale portée aux documents graphiques.
- Le long des chemins de qualité repérés au plan de zonage du P.O.S. en « élément de paysage à conserver » est instituée une marge de recul non aedificandi de 10 mètres afin d'assurer la pérennité de l'élément paysagé.

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

- Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Toutefois, dans la bande des 3 mètres, ne peuvent jouxter les limites séparatives, que les constructions dont la hauteur à l'égout de toiture et à l'acrotère ne dépasse pas 3,00 m et 7,50 m au faitage, ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin.

- Les constructions couvertes par une toiture à une seule pente ne peuvent jouxter les limites séparatives que dans la mesure où la hauteur du mur édifié sur cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur.

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

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6,00m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs n'est pas limitée.
- Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est fixé comme suit :
 - En secteur UBa : 20 % (vingt pour cent)
 - En secteur UBh : 40 % (quarante pour cent)
- Pour les lotissements ou ensemble d'habitations à créer, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation, devront indiquer, au moyen d'une trame les parties des parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage,
- à l'acrotère (pour les volumes annexes uniquement),

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT	FAITAGE	ACROTERE
UBa			
habitat	4,00 mètres	9,00 mètres	4,00 mètres
hôtel/commerce	6,00 mètres	11,00 mètres	4,00 mètres
annexe type			
garage	3,00 mètres	6,00 mètres	3,00 mètres
UBh	6.00 mètres	11.00 mètres	6.00 mètres

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les abris de jardins, la hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Toutefois, en cas de forte déclivité, le point de référence peut être le fil d'eau moyen de la voie au droit du terrain.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les enduits des constructions devront être des tons clairs suivants : blanc ou beige clair.
- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal devra être comprise entre 40° et 50 °, à l'exception de la zone UBI.
- Les toitures à l'exception des toitures terrasses admises seront obligatoirement réalisée en ardoise naturelle .

- Les constructions annexes sous forme d'appentis pourront avoir une pente de toiture plus faible
- Les ouvrages de faibles emprises et les lucarnes ne sont pas concernés par ces règles.
- Les annexes indépendantes de la construction doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principales et d'aspect similaires.
- Toutefois pour les annexes de moins de 6 m² la construction pourra être réalisée en bois mais couverte par une toiture couleur ardoise.
- Seul le bardage en ardoise naturelle, en tête de pignon et limité à l'égout de toiture pourra être autorisé.

Clôtures :

- Il n'est pas fixé de hauteur et de type de clôture pour les clôtures liées à un équipement sportif.
- Pour les villages de Bot Pénal, Kerdouin et Gouezan, les talus plantés et murets seront conservés.
- Ailleurs, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

Sur voie publique ou privée

- talus existants et haies arbustives qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- haie végétale à créer,
- grillages simples sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel accompagnés d'une haie végétale plantée.
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m éventuellement complétés par des lisses ou de grillage, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,50m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2,00 mètres lorsqu'elle constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'il soit de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge.

.../...

En limites séparatives

- Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures sur voies précédemment décrites

Toutefois seront admises les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 2,00 m ainsi que les clôtures en grillage et éventuellement doublées de brande dans la limite de 2,00 m de hauteur

Clôtures « littorales »

- Les dispositifs conçus pour préserver le milieu dunaire sont autorisés (ganivelles...).
- Lorsqu'un passage pour piétons a été prévu, afin de permettre la libre circulation soit en bordure du rivage, soit à l'intérieur de la commune, les clôtures doivent être implantées à :
 - 1,50 m de l'axe du passage, du côté opposé au domaine public maritime lorsque le passage se situe en bord de mer,
 - 1,50 m de part et d'autre de l'axe du passage, lorsqu'il s'agit de passages pour piétons dans la campagne.
 - Dans le cas de topographie particulière des lieux, le recul devra être augmenté pour permettre la réalisation de ce chemin.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types des clôtures admises, conformément au type de clôtures précisées ci-dessus.
- Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton brut moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts apparents

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres et être desservis par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs hors voirie de circulation et stationnement (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons....) représentant : 20% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Ces espaces communs conforteront les chemins repérés au plan de zonage comme éléments de paysage à préserver.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires en U ou NA.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone UI est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- U1a destinés aux activités de caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
- U1p destinés aux activités portuaires et à celles liées aux ports.

ARTICLE UI 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**I. Sont admis :****- En secteur U1a :**

- les lotissements et les constructions à usage d'activités,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les constructions à usage d'entrepôts industriels ou commerciaux,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2b et c du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services,
- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif,
- les constructions à usage de loisirs (bowling, dancing,...) avec un recul de 150 m par rapport aux limites de zones constructibles UBa, UAa.

II. Sont admis sous réserve :**- En secteur U1a :**

- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition.
 - qu'ils soient intégrés au bâtiment principal d'activité.

- qu'ils ne soient pas édifiés avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles ils se rattachent.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- **En secteur Ulp :**
- les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.

III. Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers admis sont soumis à autorisation.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits :

– En secteur U1a :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI-1,
- les lotissements à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes,
- le stationnement de caravane isolée quelqu'en soit la durée,
- les habitations légères de loisirs quelqu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme.
- les constructions à usage hôtelier.

– En secteur Ulp :

- toutes constructions ou installations non prévues à l'article UI 1.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès,
 - l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manoeuvre dangereuse sur la voie principale.
- Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.D. 780.
- Le long de la R.D. 198, toute opération devra déboucher par un aménagement réalisé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.
- le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 8,00 m d'emprise pour les voies destinées à la circulation générale.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

a. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé selon avis des services compétents.
- Les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur seront admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations

b. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. E.D.F., TELECOMMUNICATION ET TELEDISTRIBUTION

- Les réseaux E.D.F. basse tension, ceux de télécommunication et de Télédistribution pourront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES (PUBLIQUES OU PRIVEES)

Sauf indications contraires portées au document graphique du P.O.S., les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite de l'emprise des voies publiques ou privées.

- Dans la marge de recul ne seront autorisées que des aires de stationnement paysagées liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service,....) est soumise à la réglementation spécifique les concernant.

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

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones UA, UB, comptée à l'intérieur de la zone UI et fixée comme suit :
 - 20,00 m pour les installations classées soumises à déclaration,
 - 50,00 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

- Les autres constructions, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

ARTICLE UI 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SECTEURS	EGOUT	FAITAGE	ACROTERE
U1a	-	10,00 m	8,00 m
U1p	3,25 m	7,00 m	3,25 m

Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE UI 11 -ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.
- Les façades seront réalisées en matériaux enduits ou en bardage de tôle laquée.
- Les couleurs seront de teinte claire, blanc ou beige clair ou gris perle à l'exclusion de toutes couleurs criardes.
- Les bâtiments auront une couleur uniforme à l'exclusions des éléments accessoires (angles, coiffe d'acrotère gouttières) qui pourront être de couleurs vives.
- Les enseignes devront se conformer aux dispositions du cahier des charges du secteur et de la réglementation en vigueur.
- En l'absence de règles particulières les enseignes devront être posées sur les bâtiments et ne pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère du bâtiment .

➤ Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaing apparents sont interdites .
- Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises conformément aux types de clôtures définies ci-dessus.

ARTICLE UI 12 -STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement doivent être paysagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

ARTICLE UI 15 -DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NA**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- La zone NA est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elle correspond à des ensembles de terrains ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté et dont l'aménagement cohérent nécessite l'élaboration d'un schéma d'organisation.
- Le schéma d'organisation agréé par l'autorité compétente devra faire apparaître les dispositions générales d'aménagement et de desserte de la zone ou du secteur concerné ; il sera accompagné d'une note technique indiquant en particulier la nature des équipements à réaliser par les intéressés et éventuellement les participations aux équipements publics de la commune.
- Le schéma d'organisation devra porter sur la totalité des terrains situés à l'intérieur du périmètre cerné par les limites du secteur ou de la zone. Il pourra être fait exception des parcelles ou parties de parcelles déjà bâties, sous réserve que ces exclusions ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur ou de la zone.
- Lorsque le secteur ou la zone concernée se trouve traversée par des voies (existantes ou projetées), destinées à la circulation générale, le schéma d'organisation pourra être limité aux îlots homogènes délimités par l'axe desdites voies et les limites du secteur ou de la zone.

La zone NA comprend les secteurs :

- NAa, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- NAI destinés aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat,
- NAI destinés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme,

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**I. Sont admis sous réserve :**

En secteur NAa, et sous réserve d'être présentées dans le cadre d'un schéma d'organisation tel qu'il est défini ci-dessus, les opérations suivantes d'une superficie minimale indiquée à l'article NA 5 :

- les lotissements à usage d'habitation,

- les groupes d'habitations,
- les lotissements à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- les zones d'aménagement concerté,
- les Associations Foncières Urbaines,

A l'intérieur de ces opérations, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage hôtelier, d'équipement d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services,
- l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article NA- 2-I.

En secteur NAI et sous réserve d'être présentées dans le cadre d'un schéma d'organisation, tel qu'il est défini ci-dessus, les opérations suivantes :

- les lotissements et constructions à usage d'activités,
- les installations classées soumises à déclaration,
- les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- les Zones d'Aménagement Concerté à usage d'activités,
- les Associations Foncières Urbaines à usage d'activités,
- les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2a et b du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à usage de bureaux et de services directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans le secteur,
- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif,

- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition.
 - qu'ils ne soient pas édifiés avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent.
 - qu'ils soient intégrés au bâtiment principal d'activité.

En secteur NAI et sous réserve d'être présentées dans le cadre d'un schéma d'organisation tel qu'il est défini ci-dessus, les opérations suivantes :

- les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein-air,
- l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (camps de tourisme et camps de loisirs),
- les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique,
- les habitations légères de loisirs à l'intérieur des campings autorisés ou des parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- les installations et travaux divers visés aux paragraphes a et c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à usage de logements de fonction, de bureaux et de services directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.

En tous secteurs NA :

- les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (postes de transformation, pylônes, poste de relèvement...) et sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné,
- l'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des activités à nuisances sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné,

- l'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes éventuellement séparées de la construction principale (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation,

II. Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers visés à l'article NA 1 sont soumis à autorisation,

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Sont interdits :

En secteur NAa :

- l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- Les exhaussements de terrain de plus de 0.50 m de hauteur sauf dans le cas d'une autorisation liée à l'occupation du sol
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de tentes ou caravanes isolées quelqu'en soit la durée,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- les installations de travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les abris de jardin , garages et autres constructions avant que le bâtiment d'habitation ne soit réalisé,
- les abris de jardin détachés de la construction principale, de plus de 6 m² d'emprise au sol.

En secteur NAI

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article NA 1,
- les lotissements à usage d'habitation,
- le stationnement de tente ou de caravane quelqu'en soit la durée,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- les constructions à usage hôtelier,
- les exhaussements de terrain de plus de 0.50 m de hauteur sauf dans le cas d'une autorisation liée à l'occupation du sol

En secteur NAI :

- toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article NA 1,
- Les exhaussements de terrain de plus de 0.50 m de hauteur sauf dans le cas d'une autorisation liée à l'occupation du sol.

II. Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

En secteurs NAa, NAI :

I. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut prendre accès le long de la R.D. 198 sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire, ni emprunter les pistes cyclables ou les sentiers piétons.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-service,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.
- Les schémas d'organisation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5.00 mètres de largeur.

En secteur NAi,

I. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucun accès autre que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (stations-service, garages.....) ne sera admis sur la R.D. 198 sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès,
 - l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manoeuvre dangereuse sur la voie principale.
- Le long des voies publiques autre que la R.D. 198, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,50m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 8,00 m d'emprise pour les voies destinées à la circulation générale.

.../...

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Assainissement

a. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. EDF , TELECOMMUNICATION ET TELEDISTRIBUTION

- Dans les lotissements à usage d'habitations ou groupe d'habitations à créer, les réseaux E.D.F., Télécommunication et Télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations de plus de 10 lots à créer, il devra être prévu une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La superficie des opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation doit être supérieure à 5 000 m² avec un minimum de 4 habitations.

Lorsqu'à la suite d'opérations successives, les conditions ci-dessus ne peuvent plus être remplies, le reliquat des terrains du secteur considéré pourra néanmoins faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sous réserve de rester cohérent avec les opérations précédentes.

- Pour être constructible, un terrain (ou lot de lotissement) doit posséder une superficie minimale de 700 m².

Toutefois, en lotissement (ou lots de permis groupés valant division de lots), la moyenne pour l'ensemble des lots devra être au moins égale à 700 m² (c'est à dire totalité des surfaces des lots divisé par le nombre de lots considérés).

- Les logements devront être édifiés sur des terrains hors espaces communs (ex. : voirie, espaces verts...) correspondant à une superficie, en zone constructible, au moins égale à 700 m² par logement, à l'exception des équipements d'intérêt public (établissement pour l'accueil de personnes âgées....).
- En secteur NAI, les lots issus de divisions parcellaires ne pourront être inférieurs à 300 m².

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES (PUBLIQUES ou PRIVEES)

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.O.S., les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 m de la limite de l'emprise des voies publiques et privées.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'une opération autorisée.

- L'aménagement et l'agrandissement de constructions annexes dans la marge de recul décrite ci-dessus pourra être admis dans la mesure où l'implantation de la nouvelle construction ne crée pas d'inconvénient pour la sécurité publique sans pouvoir être inférieur à 3,00 m. Les garages ne peuvent pour des raisons de sécurité bénéficier de cette mesure.
- Le long des chemins repérés en « élément de paysage à préserver » au plan de zonage est instituée une marge de recul non aedificandi de 10 mètres afin de s'assurer de la pérennité de l'élément paysagé.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages,....) est soumise uniquement à la réglementation spécifique la concernant.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**En secteurs NAa :**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Toutefois, dans la bande des 3 mètres, ne peuvent jouxter les limites séparatives, que les constructions dont la hauteur totale à l'égout de toiture et à l'acrotère ne dépasse pas 3.00 mètres et 7.50 mètres au faitage, ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifier ou à édifier simultanément sur le fonds voisin.

- Les constructions couvertes par une toiture à une seule pente ne peuvent jouxter les limites séparatives que dans la mesure où le mur édifié sur cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur.

En secteur NAI :

- Les constructions à usage d'installations classées ainsi que les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme, doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones UB comptée à l'intérieur du secteur NAI fixée comme suit :
 - 20 00 m pour les installations classées soumises à déclaration,
 - 50.00 m, pour les installations classées soumises à autorisation ; un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

- Les autres constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6,00 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
 - En secteur NAa : 20 % (vingt pour cent)
 - En secteur NAI : 15 % (quinze pour cent)
 - En secteur NAI : 60 % (soixante pour cent)

de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

- Les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation devront indiquer, aux moyens d'une trame les parties des parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faitage,
- à l'acrotère (pour les volumes annexes uniquement),

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT	FAITAGE	ACROTÈRE
NAa	4,00 mètres	9,00 mètres	4,00 mètres
Annexe type garage	3,00 mètres	6,00 mètres	3,00 mètres
NAi		10,00 mètres	8,00 mètres
NAI	4,00 mètres	9,00 mètres	4,00 mètres
NAI (HLL)	3,00 mètres	6,00 mètres	3,00 mètres

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- En secteur NAI, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.
- Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Toutefois, en cas de forte déclivité, le point de référence peut être le fil d'eau moyen de la voie au droit du terrain.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

En secteurs NAA, NAI :

- Les enduits de constructions devront être des tons clairs suivants : blanc ou beige clair.
- Les toitures à l'exception des toitures terrasses admises seront obligatoirement réalisées en ardoise naturelle .
- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal devra être comprise entre 40° et 50° .
- Les constructions annexes sous forme d'appentis pourront avoir une pente de toiture plus faible
- Les ouvrages de faibles emprises et les lucarnes ne sont pas concernés par ces règles.
- Les annexes indépendantes de la construction doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire.

Toutefois pour les annexes de moins de 6 m² la construction pourra être réalisée en bois mais couverte par une toiture couleur ardoise.

- Seul le bardage en ardoise naturelle, en tête de pignon et limité à l'égout de toiture pourra être autorisé.

- En tous secteurs :

Clôtures :

- Les talus plantés ou murets repérés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à préserver seront conservés.
- Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

.../...

Sur voie publique ou privée

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- haies végétales à créer,
- grillages simples sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel accompagnées d'une haie végétale plantée coté voirie,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement complétés par des lisses ou de grillage , l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieur à 1,50 m.

Clôture en limites séparatives

- Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement sur voie peuvent répondre au type des clôtures sur voies précédemment décrites
- Toutefois, seront admises les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 2.00 m ainsi que les clôtures en grillage et éventuellement doublées de brande dans la limite de 2.00 m de hauteur.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types des clôtures admises conformément au type de clôtures précisées ci-dessus.
- Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton brut moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts apparents.

ARTICLE NA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1)
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50,00 m au moins les uns des autres.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.
- Les opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation doivent obligatoirement comporter des espaces communs hors voirie de circulation et stationnement (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons,...) représentant :

– en secteur NAa : 20 % (vingt pour cent)

de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires en secteurs U ou NA.

Par ailleurs, ces espaces communs conforteront les chemins repérés au plan de zonage du P.O.S. en tant qu'élément de paysage à préserver.

- Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs récréatifs.
- Les dépôts, camping et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NC**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone NC destinée à la protection des richesses naturelles en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol, délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles, sylvicoles ou extractives.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**I - Sont admis :**

- l'édification de constructions directement liées et nécessaires aux activités de la zone (bâtiments d'exploitation),
- les installations et travaux divers visés au paragraphe b 1er et 3ème alinéa et c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées et nécessaires aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières,
- les centres équestres,
- le camping à la ferme agréé selon les termes de la circulaire du 25 février 1972 du Ministère de l'Agriculture, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires,
- les constructions pour abriter les animaux,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- **en secteur NC1**, les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires.

II - Sont admis sous réserve :**En secteur NC :**

1. Les constructions à usage de logement de fonction, directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 50,00 m bâtiment principal de l'exploitation. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise,
 2. l'implantation d'installations classées ou d'activités ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, à condition d'être liées et nécessaires aux activités de la zone,
 3. l'édification de constructions à usage de commerces, bureaux, services et entrepôts à condition d'être directement liées et nécessaires aux activités de la zone,
 4. les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale,
 5. la restauration des bâtiments non en ruine, la reconstruction après sinistre de constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone.
- le changement de destination, dans le volume existant du bâtiment si celui-ci présente un intérêt architectural ou historique et sous réserve d'une parfaite intégration et de la mise en valeur du bâtiment pour autoriser des occupations non directement liées et nécessaires à l'activité de la zone.
 - l'extension mesurée des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, qu'elle ne crée pas de logement nouveau et que l'extension n'excède pas :

50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.O.S. et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.
 - l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

6. les extensions destinées aux annexes (abris de jardin, garage.....) sous réserve d'être accolées à la construction principale existante et dans la limite de 25 m².
7. les constructions ou installations qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (par exemple: décharges autorisées, déchetteries, centre de transit des ordures ménagères, stations d'épuration, lagunes, réservoirs d'eau...)
8. les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (postes de transformation, pylônes, postes de relèvement),
9. les constructions ou installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons),
10. le garage mort de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

III - Rappel

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers visés à l'article NC 1 sont soumis à autorisation,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits :

- L'édification de constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article NC 1,
- l'implantation d'installations classées ou d'activités ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, non liées et nécessaires aux activités agricoles, sylvicoles ou extractives de la zone,

- l'édification de constructions à usage de commerces, bureaux, services ou entrepôts ainsi que toute construction, même légère ou provisoire, non directement liées et nécessaires aux activités agricoles, sylvicoles ou extractives de la zone,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- la création ou l'extension de dépôts de carcasses de véhicules ,
- l'édification de constructions à usage hôtelier ou de loisirs (dancings...),
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- la pratique du camping ou du caravanage, quelqu'en soit la durée.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping et pour le stationnement de caravanes autres que ceux autorisé dans le cadre de l'article NC1.

II - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des itinéraires importants cités ci-dessous sauf par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire
 - R.D. 780
 - R.D. 198

ni emprunter les pistes cyclables ou les sentiers piétons. Il en est de même pour les opérations générant une modification substantielle du régime d'utilisation de l'accès, lorsque celui-ci est existant.

- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation doit être alimenté en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II - Assainissement

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes à la réglementation en vigueur, sont admises.
- **Pour le sous-secteur NC1 à l'Ouest de Kernolivès**
Il devra être raccordé au réseau public d'assainissement.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES (PUBLIQUES OU PRIVEES)

- Les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est indiquée au plan.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'agrandissement, l'aménagement, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ainsi que la construction des annexes (abris de jardin, garages...) visées en NC 1. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies, sauf indications contraires portées au document graphique
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (station-services, garage) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, NA et les secteurs NDb Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances indiquées par la réglementation spécifique qui lui est applicable (établissement classés pour la protection de l'environnement ou Réglementation Sanitaire en vigueur).
- La réutilisation des bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elles se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci s'effectue à l'opposé des limites des zones U, NA, , et des secteurs NDb
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 - Logements de fonction en secteur NC**

- La hauteur maximale autorisée à l'article NC1 est fixée comme suit :
 - 4.00m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
 - 9.00m au faitage.

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faitage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée

2 - La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Architecture :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article NC1 peuvent être refusés si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Clôtures :

- Sont interdites les clôtures en parpaings ou briques laissés apparents et en plaques de béton.

3- Les annexes :

- Elles doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- Dans les espaces délimités au plan comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits:
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ND**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone ND est destinée à être protégée en raison, d'une part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique et, d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comprend les secteurs :

- NDa délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages et des espaces présentant des risques ou des nuisances,
- NDb1, NDb2, délimitant les parties du territoire affectées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein-air,
- NDg délimitant la partie du territoire affectée au terrain de golf de Kerver.
- NDI, NDa1, délimitant les parties du territoire affectées au camping et caravanning isolé.
- NDs délimitant au titre des dispositions de l'article L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et marins (donc ces règles s'appliquent aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**I - Sont admis :****- En secteur NDs :**

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la sécurité maritime et aérienne,
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

- au fonctionnement des aérodromes,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A L'EXCLUSION DE CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS SITUEES DANS LA BANDE DES 100 METRES PAR RAPPORT AU RIVAGE

- En secteur NDb1 et NDb2 :

- l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme, terrains dénommés saisonniers) ; et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil de réunion et de loisirs, sanitaires, logement de fonction....).
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives,
- les installations et travaux divers visés au paragraphe a et c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme

- En secteur NDb2 :

- les habitations légères de loisirs (HLL).

- En secteur NDg :

- l'édification de constructions ou installations strictement liées à la pratique du golf,
- les installations et travaux divers visés au paragraphe a et c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, inscrites en emplacement réservé au plan de zonage,
- la modernisation des chemins ruraux ou d'exploitation existants.

- En secteur NDI :

- Le camping et caravanage en dehors de terrains aménagés dans le cadre d'une réglementation spécifique.
- Les abris de jardin de moins de 6 m² au sol et d'une hauteur inférieure à 3 m au faitage.

.../...

II - Sont admis sous réserve :**- En secteurs NDa, NDb :**

- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
 - La restauration ou l'aménagement dans le volume existant de constructions non en ruine, même si elle entraîne un changement de destination, sous réserve que ces bâtiments présentent un intérêt architectural ou historique et d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
 - La reconstruction après sinistre dans le volume initial.
- Pour les constructions situées au-delà de la bande des 100 mètres :
 - l'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, que l'extension ne crée pas de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal à la date de publication du présent P.O.S. et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol,
 - Les extensions destinées aux annexes (telles que abris de jardin, garages.....) sous réserve d'être accolées à la construction principale existante et dans la limite des 25 m².

Toutefois, ces différentes possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature leur aspect ou de leur état de dégradation.

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R442.2.b, ainsi que les opérations de défense contre la mer...).
- Le garage mort des caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.
- La réalisation de piste cavalière.
- La réalisation de cimetière.
- La réalisation d'aire de stationnement paysagée (inscrite en emplacement réservé au plan de zonage).

– En secteur NDa1 :

- Le camping et le caravanage pour une durée inférieure à 3 mois, sous réserve de n'apporter aucune modification des lieux (dalle béton, annexes.... interdites).

– En secteur NDs :

sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique

- En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

– Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,

– Les aménagements (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et culture marines ou lacustres, conchylicoles (y compris sur le DPM) pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette au sens de l'article R 112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m² liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires à condition que la localisation et l'aspect dans ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

En application du troisième alinéa de l'article L146.6 peut être admise après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :

– La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ou l'accueil du public (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R442.2.b, ainsi que les opérations de défense contre la mer...).

- Pour les constructions situées au-delà de la bande des 100 mètres par rapport au rivage :

– L'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que l'aménagement de bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords dans le site, et que l'extension n'excède pas 20% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent POS et sans pouvoir dépasser 25 m² d'emprise au sol.

- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que la construction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination, que le permis pour la reconstruction soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
 - L'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même s'ils entraînent dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique sous réserve d'une parfaite intégration y compris des abords et mise en valeur du bâtiment.
 - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que la construction soit d'un volume au moins égal au volume avant sinistre et pour une même destination, que le permis pour la reconstruction soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

En tous secteurs ND :

- les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement...), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, les installations sanitaires, ouvrages de défense contre la mer....).

III - Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits :

En tous secteurs ND :

Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante dans la marge de recul (au minimum 100 m par rapport à la limite haute du rivage (article L 146-4-3).

En secteur NDa

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article ND1,
- le camping et le caravanage quelqu'en soit la durée à l'exception du secteur NDa1 où celui-ci est admis pour une durée inférieure à 3 mois sous réserve de n'apporter aucune modification aux lieux (dalle béton, annexes..... interdites),
- l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements de terrain de plus de 0.50 mètre de hauteur sauf dans le cas d'une autorisation liée à l'occupation du sol .

En secteur NDb :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article ND 1.
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, excepté en secteur NDb2.

- les aires naturelles de camping.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements de terrain de plus de 0.50 mètre de hauteur sauf dans le cas d'une autorisation liée à l'occupation du sol

En secteur NDg :

- toutes constructions ou installations non directement liées à la pratique du golf.

En secteurs NDs :

- toutes constructions, installations ou travaux divers (R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article ND 1,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - défrichements de landes,
 - destructions des talus boisés et - ou des murets traditionnels,
 - drainage, remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article ND1.

ainsi que :

- constructions de réseaux aériens,
- aménagements de tennis , piscines, golfs...
- les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article ND 11.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévu à l'article ND1,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Alimentation en eau**

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installations abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par branchement sur le réseau public de distribution.
- Les équipements de loisirs autorisés, en secteur NDb1, NDb2 devront être alimentés en eau potable par l'adduction publique.

II - Assainissement

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes à la réglementation en vigueur, sont admises.

III E.D.F., TELECOMMUNICATION ET TELEDISTRIBUTION

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension, de Télécommunication et de Télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES (PUBLIQUES OU PRIVEES)

- Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article ND1 doivent être implantées à au moins 35 m de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles de l'article ND1. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- En bordure du Domaine Public Maritime, les constructions ou installations doivent respecter la marge de recul minimale portée au document graphique.

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

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- Toutefois, ne peuvent jouxter les limites séparatives, que les constructions dont la hauteur totale à l'égout de toiture ne dépasse pas 3.00 m et 7.50 m au faîtage, ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendrait jouxter une construction de hauteur similaire édifier ou à édifier simultanément sur le fonds voisin.
- Les constructions couvertes par une toiture de type traditionnel, et à une seule pente ne peuvent jouxter les limites séparatives que dans la mesure où la hauteur du mur édifié sur cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur NDa, NDs :

Sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre, l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

En secteur NDb, NDI :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- en secteur NDb1 : 5 % (cinq pour cent)
- en secteur NDb2 : 10% (dix pour cent)
- en secteur NDg : 2 % (deux pour cent)
- en secteur NDI : 1% (un pour cent)

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En secteur NDa :**

- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.

En secteur NDb et NDg :

- La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée comme suit :
 - 4,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
 - 6,00 m au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations légères de loisirs est fixée comme suit
 - 3.00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère
 - 5.00 m au faîtage.

En secteur NDI :

- 3.00 m au faîtage .

En secteur NDs :

Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages techniques éventuellement autorisées dans la zone. La hauteur des autres constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser 6 m au faîtage et 4 m à l'acrotère.

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article ND1 peuvent être refusés si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Architecture :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble

2- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murés traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Le prolongement du mur de clôture du cimetière en zone ND doit être réalisé avec des dimensions, des matériaux identiques ou d'aspect similaire avec celui déjà réalisé et compatible avec sa fonction.

En secteurs NDa, NDb, NDI, sont interdits les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 m ou les murs de ciment, parpaings ou briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques.

En secteurs NDs , sont autorisés uniquement les :

- haies végétales d'essences locales,
- grillage simple sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierre sèches n'excédant pas 0,80 m.
- les ganivelles.

3. Les annexes :

Elles doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire.

4. Les abris de jardin en secteur NDI :

Ils seront réalisés en bois et couverts d'une toiture couleur ardoise.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

.../...

**ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les espaces délimités au plan comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voir à la conservation du boisement

En secteur NDs : les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations.
- Des plantations pourront être admises si la qualité écologique et paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Appartement en immeuble collectif	
- Chambre individuelle	- 1 place pour 2 chambres dont 30 % en parking couvert, en zone U
- Studio et 2 Pièces	- 1,5 places par logement dont 30 % en parking couvert en zone U
- 3 à 5 pièces	- 2 places par logement dont 30 % en parking couvert en zone U
- 6 pièces et plus	- 2,5 places par logement dont 30 % en parking couvert en zone U
- Studio et logement en habitations groupées	- 1 place par logement + 1 place pour 4 logements dont 30 % en parking couvert en zone U
- Maisons individuelle hors lotissement	- 2 places par logement
- lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements
- groupe d'habitations	- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
- Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 10 logements
ACTIVITES	
Etablissement industriel ou artisanal	30 % de la surface hors oeuvre nette
Entrepôt	20 % de la surface hors oeuvre nette
Commerce de moins de 300 m ²	néant
Commerce de 300 m ² à 1000 m ²	60 % de la surface hors oeuvre nette
Commerce alimentaire de "grande surface"	
- 1000 à 2000 m ² de la surface de vente	20 places pour 100 m ² de surface de vente
- 2000 à 5000 m ² de la surface de vente	16 places pour 100 m ² de surface de vente
- de 5000 à 10 000 m ² de la surface de vente	14 places pour 100 m ² de surface de vente
- de 10 000 à 20 000 m ² de la surface de vente	12 places pour 100 m ² de surface de vente
Bureau	60 % de la surface hors oeuvre nette
Marché couvert	60 % de la surface hors oeuvre nette
Hôtel - restaurant	60 % de la surface hors oeuvre nette
EQUIPEMENT	
Etablissement d'enseignement du 1er degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2ème degré	2 places par classe *
Etablissement hospitalier et clinique	50 % de la surface hors oeuvre nette
Piscine - Patinoire	100 % de la surface hors oeuvre nette
Stade - Terrain de sports	1 place pour 5 personnes
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 3 personnes
Salles funéraires	5 places par salle
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes
Centre de vacances - colonies	1 place par « unité d'accueil »

*non compris les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.