



Plan d'Occupation des Sols

Modification n° 2-6

3. Modification du règlement

Révision	2-0	approuvée le 11-05-1998
Modification	2-1	approuvée le 20-12-2001
Modification	2-2	approuvée le 25-01-2007
Modification	2-3	approuvée le 03-06-2010
Modification	2-4	approuvée le 26-01-2011
Mise en compatibilité	2-5	approuvée le 14-09-2011
Modification	2-6	approuvée le 15-05-2012

Vu pour être annexée à notre délibération du 15-05-2012

15 MAI 2012



Le Maire
Christophe CHABOT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **BRÉTIGNOLLES-SUR-MER**, à l'exception des périmètres des ZAC 1, 2, 3 de la Normandelière et de la ZAC de la Parée.

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

2.1° / Article R 111-1 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

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

Art. R 111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111.21

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

2.2° / Article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan d'Occupation des Sols sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement de Brétignolles-sur-Mer prévoit que l'appréciation et le respect des règles ne s'opérera pas à l'échelle de l'ensemble du projet mais bien à l'échelle de chaque terrain issu de la division.

2.3° / Servitudes

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Les enseignes lumineuses ou tous autres éclairages visibles de la mer ne pourront être accordés qu'après consultation du service Maritime de l'Équipement. Sont interdits notamment : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.

2.4° / Accès et voirie

Dans toutes les zones, l'accès direct des constructions sur les R.D. est limité et réglementé suivant les dispositions définies dans les articles 3 du présent règlement.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les espaces boisés classés ou des secteurs préservés au titre de la loi paysage.

3.1° / Zones Urbaines

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services.

Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ces zones peuvent comprendre des secteurs spécifiques assortis de règles particulières.

3.2° / Zones Naturelles

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- les zones NA d'urbanisation future,
- les zones NC à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol,
- les zones ND à protéger en raison de l'existence de risques naturels, de la qualité des sites ou de l'intérêt paysager, botanique ou écologique des milieux naturels.

Ces zones peuvent comprendre des secteurs spécifiques assortis de règles particulières.

3.3° / Emplacements réservés

Le Plan d'Occupation des Sols comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés dans l'annexe "liste des emplacements réservés".

3.4° / Espaces boisés classés

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L 311.1 et 2 et R 311.1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont en général soumis à autorisation préalable (article L 130.1 du Code Forestier).

Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative. Toute demande de permis de construire dans un espace boisé doit répondre aux exigences de l'article R 423.3.1 du Code de l'Urbanisme.

3.5° / Eléments du paysage à préserver

Le document graphique identifie le secteur communal dit des 'Dunes' comme secteur dont les éléments de paysage sont à préserver et/ou à mettre en valeur au titre de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage ainsi identifié par le présent Plan d'Occupation des Sols et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 - Lotissements

Les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.O.S. est plus contraignant.

A compter de l'approbation du P.O.S. les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du P.O.S. à l'exception de ceux figurant en annexe 4 F qui conservent leur règlement propre, en application de la loi n°86.13 du 6 janvier 1986 (article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 – Isolation thermique des constructions

Conformément aux articles L 111-6-2 et R 111-50 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 du présent règlement).

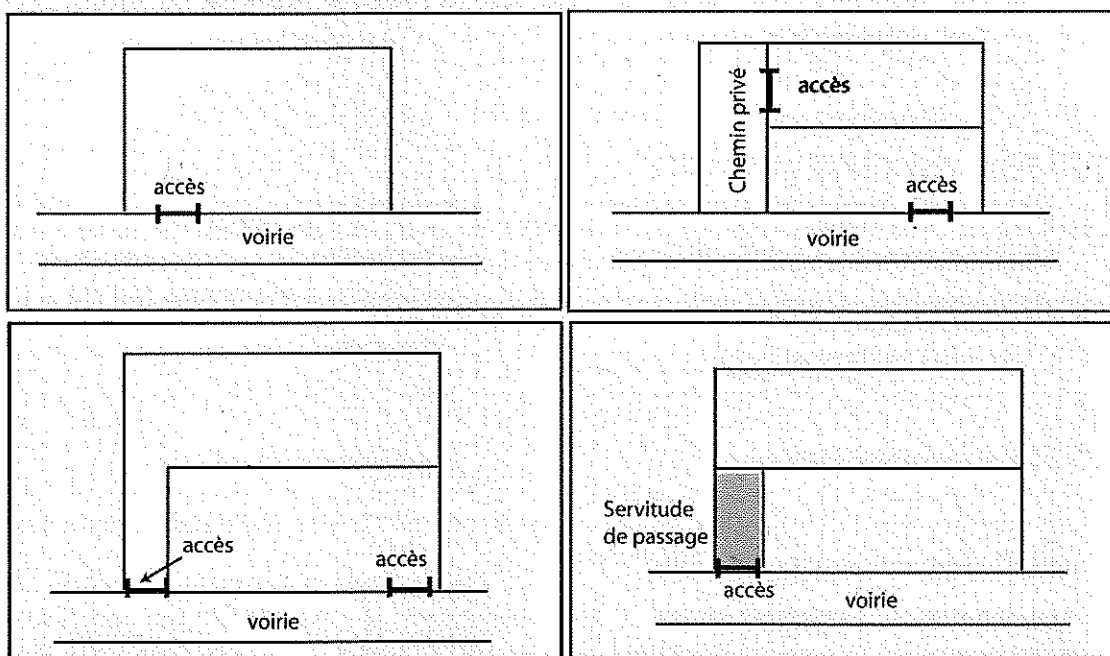
Dans tous les cas de figure, les dérogations relatives aux règles de distance par rapport aux voies et emprises publiques ne devront pas avoir pour effet de réduire l'accessibilité des

personnes à mobilités réduites et devront s'inscrire en cohérence avec le PAVE (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) mis en place par la commune.

Article 7 – Définitions

7.1° / Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Accès : la notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules.



Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement publiques, places publiques, jardins publics, emplacements réservés divers...

7.2° / Surfaces de plancher

Depuis le 1^{er} mars 2012, la " surface de plancher " s'est substituée aux « surface hors œuvre brute » (SHOB) et « surface hors œuvre nette » (SHON) qui étaient utilisées depuis la loi d'orientation foncière de 1967.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Sont exclues de cette définition :

- les surfaces consacrées à l'isolation (intérieure ou extérieure) des constructions,
- les surfaces non-closes telles que des balcons et loggias.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dans toutes les zones naturelles, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, seront autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique et dans un délai de 2 ans des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque.

Les agrandissements d'immeubles existants ne seront autorisés que dans la limite d'une utilisation optimale du sol tenant compte de l'habitat environnant et à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

Les différents types de zones naturelles sont :

- les zones NA :

d'urbanisation future qui peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement.

- les zones NC :

à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

- les zones ND :

à protéger en raison de l'existence de risques naturels, de la qualité des sites ou de l'intérêt paysager, botanique ou écologique des milieux naturels.

Ces zones comprennent des secteurs spécifiques assortis de règles particulières.

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1NA

Caractère de la zone 1NA :

Il s'agit d'une zone à vocation d'urbanisation future, comprenant des terrains peu ou pas équipés.

L'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

Pour être admises, les opérations devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone ou du secteur, les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus devant être supportées par l'aménageur.

La zone 1 NA d'aménagement à court terme comprend :

a - un secteur 1 NAL destiné au tourisme, au camping-caravaning, aux activités de loisirs et aux constructions ayant un rapport direct avec ces activités.

b - un secteur 1 NAe réservé pour l'implantation de constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de bureaux

c - un secteur 1 NAp destiné à l'aménagement d'une zone portuaire.

d - un secteur 1 NAb correspondant au quartier d'habitations écologique de la Bretelière.

A noter également que certaines zones 1 NAL et 1 NAb sont concernées par un tramage spécifique au plan de zonage en vue de leur protection pour des motifs d'ordre paysager et écologique conformément à l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1 NA 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis ou soumis à des conditions spéciales

Pour être admises, les opérations devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble de la zone ou du secteur, les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus devant être supportées par l'aménageur.

1 - Dispositions applicables dans la zone 1NA et ses secteurs :

Sont autorisés :

- à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas modifiées, la confortation et l'amélioration des constructions existantes, les extensions mesurées d'immeubles existants respectant le caractère et les proportions architecturales du bâti existant, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans.
- les équipements techniques et leurs superstructures associées.
- les équipements publics à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement ...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

2 - Dans la zone 1 NA proprement dite :

Sont autorisées les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements et constructions groupées...) d'hôtellerie, de commerce, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 ha.

Des superficies inférieures pourront exceptionnellement être admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot ou le reliquat d'une zone déjà en partie urbanisée, ou si cette opération prend bien en compte les possibilités d'aménagement des propriétés contiguës, au sein d'un schéma cohérent de la zone.

3 - Dans le secteur 1 NAL :

Sont autorisées les opérations concernant le tourisme, le camping-caravaning, les activités de loisirs et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités.

4 - Dans le secteur 1 NAe :

Sont autorisées :

- les opérations d'ensemble, à usage industriel, artisanal, commercial ou de bureaux, à condition que ces opérations s'intègrent dans un schéma d'aménagement concernant l'ensemble du secteur.
- les constructions à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Ces constructions ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à usage d'activité et leur surface sera limitée à 40 mètres-carré.

5 - Dans le secteur 1 NAp :

Sont autorisés les aménagements, les constructions et les équipements liés à la réalisation d'une zone portuaire.

6 - Dans le secteur 1 NAb :

A l'exception des marges de recul par rapport à la RD 38, l'édification d'annexes, non accolées à la construction principale, est autorisée.

Au sein des marges de recul par rapport à la RD 38, sont autorisés :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regard, noue, bassin de rétention, ...),
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Article 1NA 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

1 - les constructions isolées quelle que soit leur nature, sauf dans le secteur 1NAL,

2 - les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, sauf ceux rendus nécessaires pour le fonctionnement du secteur 1NAe

3 - les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, sauf dans le secteur 1NAe

4 - les dépôts de véhicules soumis à autorisation en vertu de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sauf dans le secteur 1NAe

5 - l'ouverture de carrière ou de gravière

6 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à l'aménagement de la zone ou à une opération d'ensemble tels que définis à l'article 1NA 1

7 - l'implantation de bâtiments d'exploitation agricole

8 - les parcs résidentiels de loisirs, y compris en secteur 1NAL

9 - à l'exception du secteur 1NAL, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes

10 - à l'exception du secteur 1NAL, l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées

11 - à l'exception du secteur 1NAL le stationnement de caravanes et auto caravanes quelle qu'en soit la durée

Dans le secteur 1NAe :

Il pourra être dérogé au 10) et 11) lorsque ce stationnement relève d'une activité économique liée à la production et/ou la commercialisation de caravanes, auto caravanes, habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs.

Dans le secteur 1NAb :

Au sein des marges de recul par rapport à la RD 38, toute construction et installation est interdite à l'exception des cas visés au point 6 de l'article 1NA 1.

Au sein de l'opération de la zone 1NAb, les piscines sont interdites.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1NA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Une largeur minimale de 3 m sur toute la longueur et en tout point est nécessaire pour l'accès des véhicules d'intervention dans le cas de construction « en rideau ». Si la longueur du passage est supérieure à 50 m, une palette de retournement devra être aménagée dans sa partie terminale.

Les accès collectifs sur les R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération et réglementés notamment en application du R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1NA et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

A l'exception du secteur 1NA_b, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

En secteur 1NA_b, les accès depuis la RD 38 seront interdits.

Article 1NA 4 - Desserte par les réseaux

1° - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2° - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

a - Eaux usées

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans le secteur 1 NA_e, les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à un pré-traitement approprié en conformité aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b - Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

3° - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être établis en souterrain.

Article 1NA 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

1- En dehors du secteur 1NAe et du secteur 1NAb :

a) En agglomération

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes. Ce recul pourra être réduit par rapport à l'alignement des voies situées à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Une implantation différente pourra être autorisée, sauf pour les garages, si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée à une distance inférieure.

Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite d'emprise publique dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 centimètres au dessus du terrain naturel.

Dans la zone 1 NA de la Bretellière - La Martinière (hors zone 1NAb), les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la RD 38. Ce recul est applicable à l'ensemble des constructions, y compris les annexes, abris de jardin et bâtiments de services.

b) Hors agglomération

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 25 m de l'axe des RD,
- 15 m de l'alignement des autres voies publiques.

Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite d'emprise publique dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 centimètres au dessus du terrain naturel.

2 - Pour le secteur 1NAb

Les constructions seront édifiées avec un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD 38. Ce recul est applicable à l'ensemble des constructions, y compris les annexes et abris de jardin.

Les constructions peuvent être édifiées en limite d'emprise des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Article 1NA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

1 - En dehors du secteur 1 NAe et du secteur 1 NAb :

Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3,00 m).

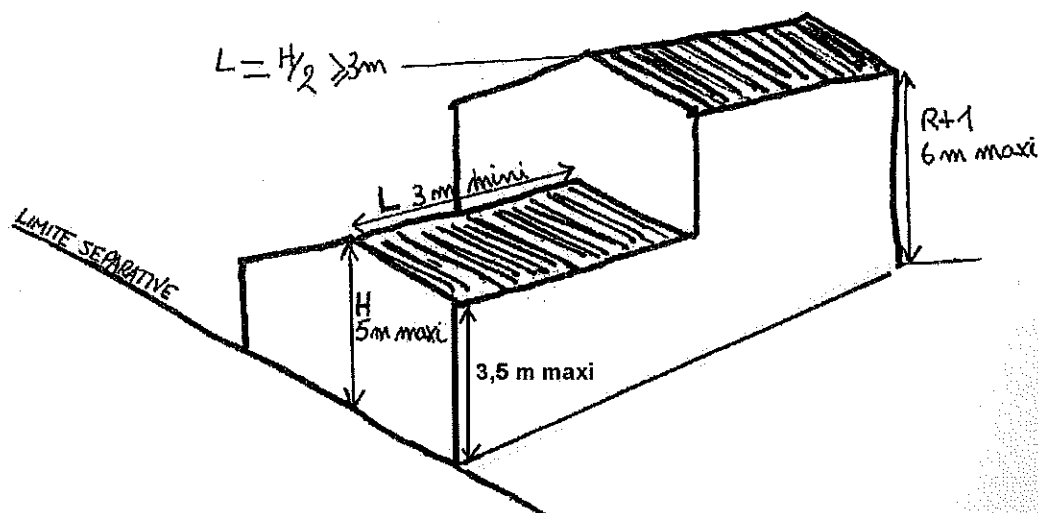
Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- a - si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et lorsque sa longueur en limite ne dépasse pas 20 m
- b - si, au droit de la limite, la construction présente un pignon dont la hauteur ne dépasse pas 5 m et sa longueur 15 m.

Dans tous les cas de figure, le linéaire bâti ne doit pas excéder 20 mètres le long d'une limite séparative.

1NA 7 - Schéma explicatif



c - s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative, dont la hauteur ou la longueur ou les 2 (hauteur ou longueur), dépassent les seuils définis aux paragraphes a et b ci-dessus, le projet pourra jouxter cette construction au-delà des dits seuils dans la limite du dépassement constaté sur la construction existante.

d - s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

e - si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

f - Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite séparative dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 centimètres au dessus du terrain naturel.

2 - Dans le secteur 1 NAe :

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'au moins 3 m.

Des constructions en limites séparatives pourront être autorisées sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...).

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées pourront être implantés différemment suivant leur nature.

3 - Dans le secteur 1 NAb :

L'opération d'aménagement d'ensemble devra fixer ses propres règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 1NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 - En dehors du secteur 1 NAe et du secteur 1 NAb :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification, en rez-de-chaussée, de garages dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Dans tous les cas, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées pourront être implantés différemment suivant leur nature.

2 - Dans le secteur 1 NAe :

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées pourront être implantés différemment suivant leur nature.

3 - Dans le secteur 1 NAb :

Non réglementé.

Article 1NA 9 - Emprise au sol

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 1NA 10 - Hauteur des constructions

1 - En dehors du secteur 1NAe :

a - Règle de hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est limitée à R + 1 et à 6 mètres à l'égout.

b - Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contre-bas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

c - Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

- par rapport à l'alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.

- par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article NA7, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Dans le secteur 1NAe

La hauteur maximale n'est pas réglementée.

Article 1NA 11 - Aspect extérieur des constructions

A - En dehors des secteurs 1NAe et 1NAp

1 - Expression architecturale

a - Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

b - Les annexes d'habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc. ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal, sauf celles visées au paragraphe suivant.

Cette disposition ne concerne pas la zone 1 NAb dont l'opération d'aménagement d'ensemble devra fixer ses propres règles pour les annexes d'habitations.

c - Les abris de jardin pourront être construits en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau, à l'exception de tout élément de type plaque de béton ou métallique (tôle laquée...). Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire. Toutefois si leur surface est inférieure ou égale à 15 mètres-carré la couverture pourra être réalisée en matériaux de type shingle.

Cette disposition ne concerne pas la zone 1 NAb dont l'opération d'aménagement d'ensemble devra fixer ses propres règles pour les abris de jardin.

d - Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

e - Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

2. Aspect des constructions

a - architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

b - architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle au plus grand côté. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiment et la construction d'annexes. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 37%. En cas d'extension de bâtiment existant ayant une pente supérieure ou inférieure, l'extension du bâtiment pourra conserver la même pente.

La pente de la toiture pour les abris de jardin et vérandas pourra être inférieure à 25% mais ne pourra en aucun cas dépasser les 37%.

Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Menuiseries

Elles seront de forme simple et s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

c - Dans le secteur 1NAb

Sous réserve que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatique, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables, ...) les prescriptions énoncées ci-dessus, en a) et b), peuvent ne pas être appliquées. Les débords de toitures sont notamment autorisés pour permettre l'ombrage des baies vitrées. Les toitures terrasses sont également admises.

3. Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Tous matériaux pourront être utilisés (minéral, végétal, plastique, brande, bois) à l'exception des plaques bétons.

- Clôtures non végétales

Elles seront réalisées :

- en maçonnerie, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites sur les deux faces,
- ou avec les matériaux cités ci-dessus.

Elles devront respecter les hauteurs suivantes :

- 1,50 m à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction,
- 1,80 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction ou en bordure des chemins piétons.

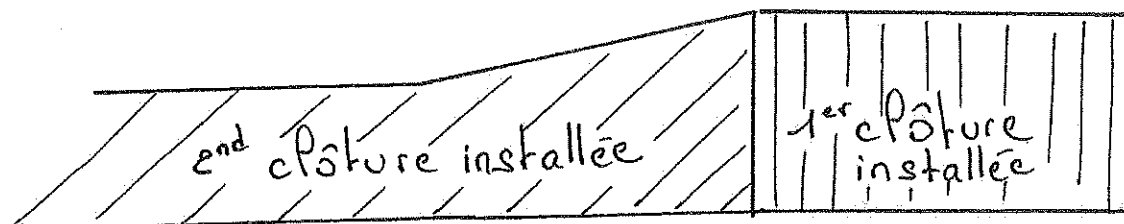
- Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive ou morte de type brande pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bas répondant aux caractéristiques définies ci-dessus.

L'opération d'aménagement d'ensemble de la zone 1 NAb devra fixer ses propres règles pour les clôtures.

Pour les zones 1 NAL concernées par un tramage spécifique au plan de zonage en vue de leur protection pour des motifs d'ordre paysager et écologique conformément à l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : les clôtures en plastiques sont interdites à l'alignement et en limites séparatives, et le recours à des essences végétales adaptées au littoral sera privilégié.

Un rattrapage de hauteur de clôture devra se faire entre deux parcelles, s'il y a lieu, par progression de la deuxième clôture installée pour atteindre la taille de la première, tel que présenté par le croquis ci-dessous.



B - Dans les secteurs 1 NAe et 1 NAP :

1 - Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle qu'en soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2 - Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs non violentes.

Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

Article 1NA 12 - Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

a - pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.

b - pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surfaces de vente.

c - dans les terrains de camping, il sera aménagé une place de stationnement par tente ou caravane et un espace collectif de stationnement comprenant un nombre de places égal au minimum à 20% du nombre total d'emplacements de camping. Cet espace devra rester accessible pendant la durée d'exploitation du camping notamment en dehors des heures d'ouverture.

d - pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

2 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article 1NA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés d'aires de stationnement doivent être plantées.

Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des habitations et après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

Dans les secteurs 1 NAL :

Au sein des quartiers et secteurs identifiés par un tramage au plan de zonage en vue de leur protection pour des motifs d'ordre paysager et écologique délimités au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- l'ensemble des projets d'installations ou de constructions doivent s'adapter aux arbres et arbustes rencontrés au sein des secteurs identifiés et ne pas leur porter atteinte.
- tout abattage d'arbres, qu'ils soient morts, malades ou en bon état et quelque soit leur essence, devra être compensé par une replantation d'un nombre équivalent d'arbres d'essences végétales rencontrées habituellement en secteur de dunes boisées : pins (maritime, Laricio de Corse, parasol) chênes (vert, pédonculé, chevelu, liège, pubescent, tauzin), alisier torminal, cyprès de Lambert, févier, tamaris, ... au sein même de l'unité foncière.
- tout abattage d'arbustes, qu'ils soient morts, malades ou en bon état et quelque soit leur essence, devra être compensé par une replantation d'un nombre équivalent d'arbres d'essences végétales rencontrées habituellement en secteur de dunes boisées (citées ci-dessus) ou d'arbustes d'essences végétales rencontrées habituellement en secteur de dunes boisées : fusain du japon, tamaris (d'été, de printemps), viorne (obier, tin), ajonc, arbousier, argousier, arroche de mer, genêt (d'Espagne, à balais), olivier de Bohême...au sein même de l'unité foncière.

Dans le secteur 1NAb :

Les premiers 15 mètres de recul par rapport à la RD 38 seront paysagés.

Une surface de l'ordre de 50 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés, sauf cas particulier des parcelles plus petites de moins de 450 m², pour lesquelles ce seuil sera fixé à 35%.

Au sein du secteur identifié par un tramage au plan de zonage en vue de sa protection pour des motifs d'ordre paysager et écologique délimité au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- une renaturation de la zone humide sera prévue,
- tout abattage d'arbres et arbustes en lisière du secteur identifié, qu'ils soient morts, malades ou en bon état et quelque soit leur essence, devra être compensé par une replantation d'un nombre équivalent d'arbres ou arbustes d'essences végétales rencontrées habituellement en secteur bocager ou en secteur de zones humides : chênes, saules, aulnes, frênes, noisetiers... à l'exception de toute essences à racines traçantes (peuplier en particulier).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1NA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Les coefficients d'occupation du sol sont de :

1 NA	: 0,35
1 NAL	: non réglementé
1 NAe	: non réglementé
1 NAp	: non réglementé
1 NAb	: non réglementé

Le C.O.S. n'est pas réglementé pour :

- 1** - les constructions ou aménagements à usage scolaire ou hospitalier
- 2** - les constructions ou aménagements à usage sanitaire, sportif, socio-éducatif, destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique
- 3** - les équipements d'infrastructure

Article 1NA 15 - Dépassement du C.O.S.

Tout dépassement du C.O.S. est interdit.