

# LES PIEUX

P.O.S. initial approuvé le 16 avril 1982

P.O.S. révisé le 29 mars 1996

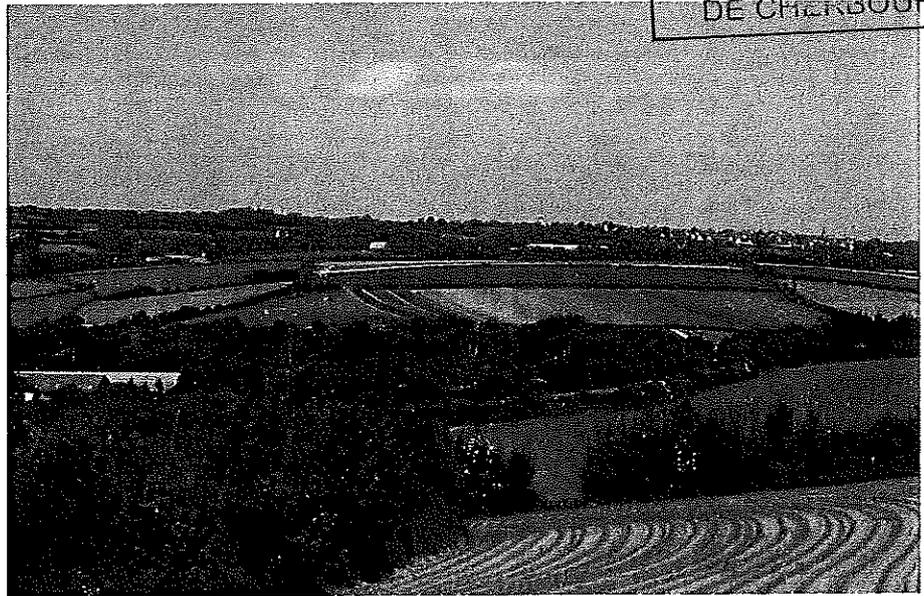
P.O.S. modifié le 25 janvier 2001

P.O.S. modifié et révisé le 1<sup>er</sup> mars 2004

SOUS-PREFECTURE  
REÇU LE :

12 AVR. 2007

DE CHERBOURG



## Modification du P.O.S.

- ▶ 1- Notice de présentation
- ▶ 2- Extraits du règlement
- ▶ 3- Schéma d'aménagement paysager

  
**PLANIS**

Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 rue Alexis de Tocqueville  
50 000 St LO

☎ : 02-33-75-62-52

Fax. : 02-33-75-62-47

E-mail : [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal en  
date du 28/03/2007



## **1 - NOTICE DE PRESENTATION**

---

## SOMMAIRE

<b>1 – Historique .....</b>	<b>3</b>
<b>2 – Objets de la modification.....</b>	<b>4</b>
<b>3 – Modifications apportées et justifications .....</b>	<b>5</b>
3-1) <i>Le site de l'ancien terrain de camping communal pour l'accueil de travailleurs itinérants, un choix qui s'est imposé.....</i>	<i>5</i>
3-2) <i>Des modifications au règlement des zones NB et 3NA.....</i>	<i>7</i>
3-3) <i>Des dispositions réglementaires plus précises relatives à l'aspect extérieur des constructions (notamment des clôtures) en zone 2NA. ....</i>	<i>7</i>
a) <i>Modifications apportées au document graphique.....</i>	<i>8</i>
b) <i>Modifications apportées au règlement.....</i>	<i>9</i>
c) <i>Modifications apportées aux superficies.....</i>	<i>11</i>
<b>4 – Procédure .....</b>	<b>12</b>

## 1 – Historique

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la commune des Pieux a été approuvé par la délibération du 16 avril 1982.

Il a fait l'objet d'une révision partielle approuvée le 26 juin 1991 par le conseil municipal mais annulée partiellement par le tribunal administratif de Caen, qui jugeait la densification des hameaux aux abords de la plage de Sciotot incompatible avec le Schéma Directeur de Cherbourg.

Dès lors, une élaboration partielle du P.O.S. sur le secteur de Sciotot est lancée, tandis que le bourg des Pieux procède à une révision, toutes deux approuvées le 25 janvier 2001.

Par la suite, le P.O.S. a fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée approuvées le 1<sup>er</sup> mars 2004.

Enfin, la municipalité a lancé la révision de son P.O.S. et sa transformation en P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) par délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2003.

Dans l'attente de l'élaboration de ce nouveau document d'urbanisme, la commune souhaite procéder à une modification de son P.O.S., par la délibération en date du 25 mars 2005.

Cette modification respecte le parti d'aménagement du P.O.S. initial, qui comprend les objectifs suivants :

### 1) Dans le secteur du centre-bourg

- Favoriser une urbanisation groupée en prolongement de l'urbanisation existante, notamment par le comblement de larges « dents creuses » ;
- Développer un site touristique et de loisirs autour du haras (centre équestre) ;
- Développer le réseau de desserte viaire, afin d'améliorer l'accessibilité aux équipements et de désenclaver certains secteurs (secteur du collège).

### 2) Dans le secteur de Sciotot :

- Conforter l'urbanisation dans le secteur central\* et dans les hameaux significatifs ;
- Protéger le reste de l'anse de Sciotot afin d'éviter le mitage, dans une optique de protection du paysage, de la faune et de la flore ;
- Permettre une densification moyenne des hameaux existants en préservant leur unité par des coupures d'urbanisation vertes.

\* *Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Cherbourg : secteur classé en « site à sensibilité paysagère très forte ».*

## 2 – Objets de la modification

La présente modification porte sur trois points :

- I. En vue d'assurer, dans de bonnes conditions, l'accueil temporaire de travailleurs itinérants (dans le cadre du chantier de construction de l'E.P.R.<sup>1</sup>), permettre l'implantation d'habitations légères de loisirs et de caravanes ainsi que la remise en état, la réhabilitation, le changement de destination des constructions et bâtiments existants pour un usage de service, d'équipement ou de commerce (commerce de proximité) sur le site d'un ancien terrain de camping et de caravanage municipal.

Pour cela, le secteur de l'ancien terrain de camping, situé au Sud du bourg actuellement classé en zone 2NA<sub>b</sub> serait classé en secteur **2NA<sub>c</sub>**.

Cette modification concerne la parcelle cadastrée, section AM, n° 6, pour une surface totale de 3,20 hectares environ. Dans le même temps, la commune souhaite prendre en compte la richesse floristique de ce secteur en vue à terme de créer un site d'hébergement touristique. Pour cela, un **schéma d'aménagement paysager** a été réalisé sur le secteur.

Le règlement de la zone 2NA, et plus particulièrement le secteur 2NA<sub>c</sub>, a été revu en conséquence.

- II. Apporter des modifications mineures au règlement des zones NB et 3NA relatives aux conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article NB6), et aux conditions d'adaptation au sol (article 3NA11).
- III. Préconiser des dispositions réglementaires plus précises relatives à l'aspect extérieur des constructions (chapitre sur les clôtures) en zone 2NA.

*1- European Pressured Reactor*

### **3 – Modifications apportées et justifications**

La présente modification consiste :

- à classer une zone 2NAb en zone 2NAc,
- à modifier des points de règlement aux zones NB, 3NA et 2NA

Aussi, des modifications ont été apportées :

- **au plan de zonage** ; un extrait du plan de zonage modifié est annexé au présent dossier
- **au règlement**. La rédaction du règlement de la zone 2NA, NB et 3NA est revue en totalité
- **un schéma d'aménagement paysager** est annexé au présent dossier

#### **3-1) Le site de l'ancien terrain de camping communal pour l'accueil de travailleurs itinérants, un choix qui s'est imposé...**

La décision de remettre en état l'ancien terrain de camping municipal pour accueillir les travailleurs itinérants du futur grand chantier s'est imposée relativement naturellement.

En effet, la construction de l'E.P.R. implique de développer la capacité d'accueil à courte échéance (2007/2008) pour l'accueil temporaire de la main d'œuvre en privilégiant l'habitat provisoire.

Dans cette optique, le site de l'ancien terrain de camping s'avère un choix tout à fait pertinent, puisque sa vocation initiale le rend adapté à l'installation de mobil homes, sans nécessiter de travaux d'aménagement importants et dans un délai relativement court.

Proche de Flamanville (lieu de travail des futurs employés du chantier), le site est également proche du centre-ville des Pieux, puisque la rue de la Forgette le relie à la rue centrale. Il jouit d'un cadre très agréable : ayant fait l'objet de nombreuses plantations lors de son ouverture il y a vingt ans, la végétation y est importante aujourd'hui et le site semble très accueillant pour les futurs employés du chantier.

Des travaux de remise en état seront à prévoir, notamment sur les réseaux existants (A.E.P., eaux usées et pluviales) et sur les sanitaires et les bornes d'électricité. Cette remise en état devrait s'opérer aisément, puisqu'il ne s'agit pas là de transformer la vocation du site.

Aussi, le site de cet ancien terrain de camping (initialement classé en 2NAb) sera classé en zone **2NAc**, sur une superficie totale de 3,20 hectares afin de mettre en place un règlement spécifique, mieux adapté à son fonctionnement et à la qualité environnementale du site.

Le schéma d'aménagement paysager préconise la préservation du patrimoine végétal présent sur le secteur.

La zone 2NAb initialement de 10,60 ha, diminue pour représenter à présent 7,40 ha.

Le territoire de la commune des Pieux, commune littorale, est soumis aux dispositions de la **loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986**, appelée loi « Littoral » déclinées dans les articles L.146-1 à 146-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de cette modification du P.O.S., la commune a veillé au respect de cette loi d'aménagement et d'orientation majeure.

La loi « Littoral » fait référence à plusieurs concepts, dont la nombreuse jurisprudence a contribué à clarifier les termes. Les concepts essentiels de cette loi sont :

- Les Espaces remarquables
- Les Coupures d'urbanisation
- La bande inconstructible des 100 mètres
- Les Espaces proches du rivage
- La capacité d'accueil du territoire

Les objets de la présente modification ne concernent ni les espaces remarquables, ni les coupures d'urbanisation, ni la bande inconstructible des 100 mètres. Par ailleurs, les projets se situent en dehors des Espaces Proches du Rivage.

→ **La capacité d'accueil** des espaces urbanisés et à urbaniser (en application de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme) au regard du contexte local (environnement, activités agricoles, pastorales, maritimes, niveau d'équipement...) **doit être appréciée.**

Quand bien même, il s'agit d'une population qui sera accueillie provisoirement sur le territoire de la commune des Pieux, il va sans dire que ce projet ne doit pas occasionner de perturbations sur le fonctionnement du territoire communal et porter atteinte à l'intégrité des espaces naturels et aux espaces agricoles.

La population actuelle (en 2004\*) est de 3419 habitants. Les estimations pour le nombre de personnes venant travailler temporairement sur le grand chantier est de l'ordre de 400 personnes. Le site (secteur 2Nac) accueillerait un peu moins de 200 mobile homes ou caravanes (pour les travailleurs itinérants).

Le contexte local de la commune des Pieux est en mesure d'assurer dans de bonnes conditions l'accueil de cet apport de population nouvelle (provisoire). Aussi, la capacité du territoire communal est en mesure d'intégrer cette croissance en termes :

- d'équipements et de services ;
- de réseaux (d'assainissement et d'eau potable, de réseau viaire...).

Le niveau d'équipement et de services actuel est très satisfaisant. La capacité des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement est suffisante. Il s'agit en fait de travaux de remise en état qui seront à prévoir sur les réseaux existants (A.E.P., eaux usées et pluviales).

La voirie existante est en bon état et les conditions d'accès à l'avenue de la Côte des Iles depuis le Chemin rural n°11 dit de Terretot aux Pieux est globalement satisfaisant. L'accès au centre-ville se fera via la rue de la Forgette située juste en face du Chemin Rural n°11.

Par ailleurs, cette croissance engendrée par cet apport de population supplémentaire :

- ne remet pas en cause l'intégrité des espaces naturels remarquables et les conditions de leur fréquentation éventuelle par ce public;
- n'a pas d'impact sur les risques naturels (zones inondables, zones d'érosion et de submersion marine) ;

ne porte pas atteinte à la préservation des espaces agricoles et maritimes.

\* Enquête annuelle en 2004

### **3-2) Des modifications au règlement des zones NB et 3NA**

#### **- Zone NB : articles 6 et 9**

L'article **NB 6** est modifié : l'implantation des habitations par rapport aux voies et emprises publiques sera de 5 mètres au lieu de 10 mètres initialement.

La commune estime la marge de recul initiale trop importante, ce qui n'allait pas dans le sens de la constitution d'un front bâti homogène. La décision découle donc d'un parti pris en matière de morphologie urbaine.

Les zones NB concernées sont : le hameau Flambard, la Bessière, Becqueville, le val Mulet, le hameau Riblon, la Caplinerie, Caltot, le Hamel es Anglais, le Hamel es Vrats, Caltot, la Courie, Clerotte et Ertot.

#### **- Zone 3NA : article 11**

Dans cet article **3NA 11** relatif à l'aspect extérieur des constructions, l'alinéa portant sur l'adaptation au sol des constructions est supprimé.

En effet, il imposait que la différence entre le niveau du sol et le rez-de-chaussée des constructions n'excède pas 0,80 mètre.

Or, les terrains concernés par ce zonage connaissent pour certains une forte déclivité : ainsi, dans le cas de l'implantation de bâtiments d'activité ayant une emprise au sol importante, il peut s'avérer impossible de respecter la règle d'adaptation au sol.

Cette suppression vise donc à faciliter une bonne intégration des bâtiments.

### **3-3) Des dispositions règlementaires plus précises relatives à l'aspect extérieur des constructions (notamment des clôtures) en zone 2NA.**

Au chapitre relatif aux « Clôtures », suite à l'alinéa habituel « *Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci* », un alinéa est ajouté :

Pour les clôtures sur rue, seules sont autorisées :

- Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes (hauteur maximale : 0,80 m\*);
- Les murs de pierres sèches (hauteur maximale : 0,80 m\*);
- Les haies vives (composées de préférence d'essences locales) éventuellement doublées d'un grillage (hauteur maximale de 1,00 m).

Cette modification souhaitée des élus émane d'une volonté à la fois de conserver les dispositions règlementaires initiales assez strictes en matière de clôtures et de permettre aux particuliers qui auraient besoin d'édifier des murets de soutènement sur un linéaire important de pouvoir financièrement réaliser leur projet.

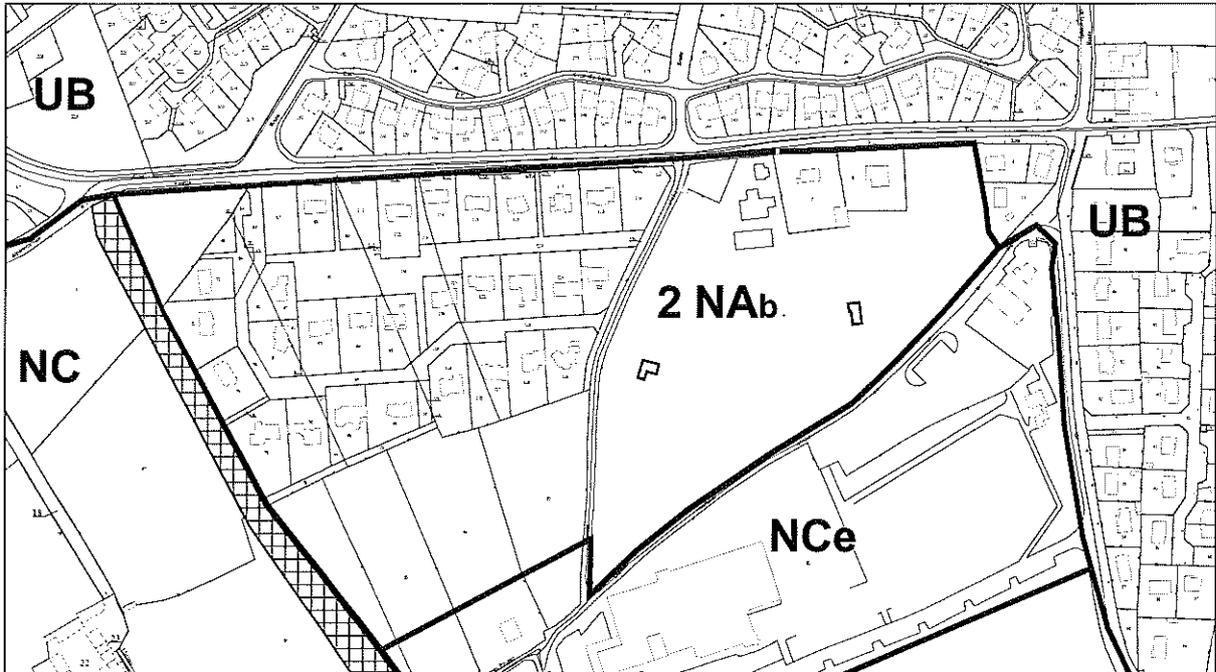
D'autre part, en imposant des prescriptions pour les clôtures sur rue seulement, l'objectif recherché d'intégration des nouvelles opérations dans le bâti existant peut être atteint.

\* A l'exception d'une impossibilité technique liée à l'édification d'un muret de soutènement.

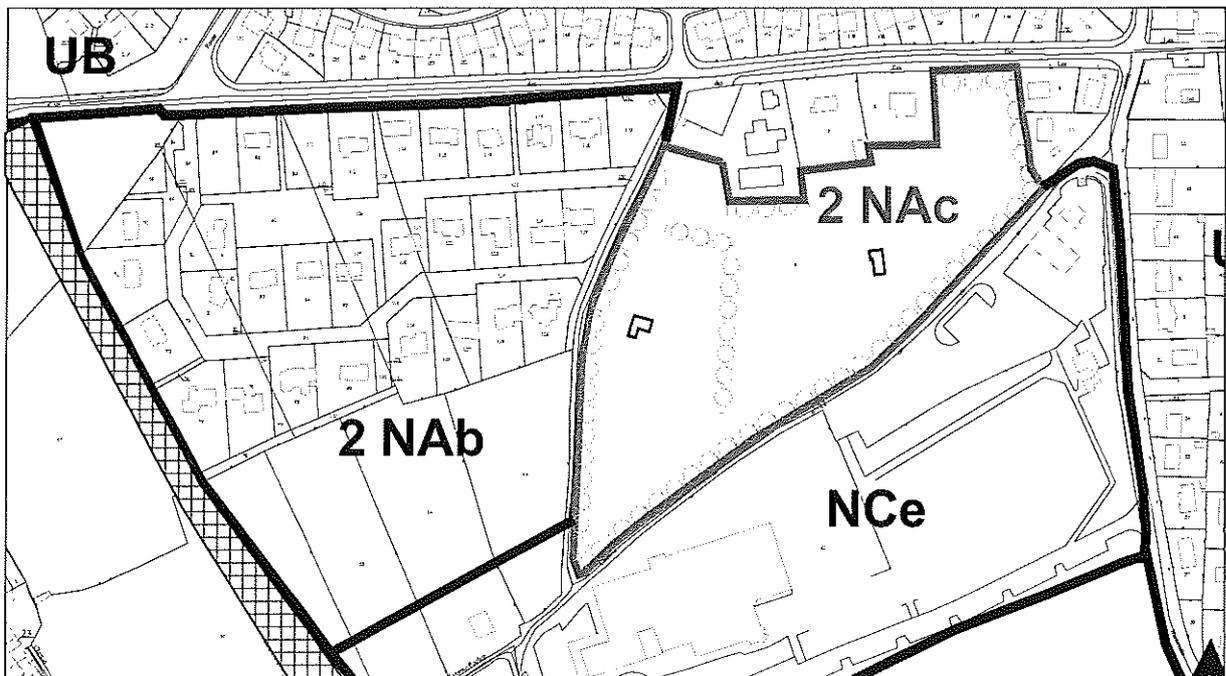
**a) Modifications apportées au document graphique**

1) Secteur de l'ancien terrain de camping municipal

**PLAN DE ZONAGE INITIAL**



**PLAN DE ZONAGE MODIFIE**



## **b) Modifications apportées au règlement**

### **1) La création d'une zone 2NAc :**

La collectivité souhaite accueillir sur le site de l'ancien terrain de camping municipal les logements (temporaires) pour les employés du Grand Chantier. Dans le même temps, elle souhaite pouvoir prémunir l'avenir de ce site (à des fins de loisirs et d'hébergement touristique).

Aussi, à cette zone sont attribuées des dispositions réglementaires particulières visant à une protection stricte de l'environnement végétal très riche sur le secteur (à l'article 13 essentiellement).

En outre, comme il s'agit d'habitat temporaire, le règlement de la zone 2NAc prévoit l'article 1 ainsi rédigé :

- A l'article 2NA 1, paragraphe (Occupations et utilisations du sol admises)

L'alinéa suivant est ajouté :

- **En zone 2NAc : sous réserve de respecter le schéma d'aménagement paysager (annexé au présent dossier) :**
  - L'implantation de terrains aménagés pour l'accueil d'Habitations Légères de Loisirs et de caravanes ;
  - La remise en état, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination (le cas échéant) des constructions ou bâtiments existants pour un usage de services, d'équipement ou de commerces.

Les articles 2NA2, 2NA3, 2NA4 et 2NA5 restent inchangés.

L'article 2NA 6 n'est pas réglementé pour la zone 2NAc.

- A l'article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

L'alinéa ci-après est ajouté :

- **En zone 2NA c :**  
**Les locaux sanitaires, de rangement et d'accueil seront implantés soit en limite séparative de propriété, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.**

- A l'article 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

Cet article n'est pas réglementé.

- A l'article 10 (Hauteur des constructions),

**Pour la zone 2NAc, cet article n'est pas réglementé.**

- A l'article 11 (Aspect extérieur),

La phrase suivante est ajoutée après le 1<sup>er</sup> alinéa :

**« A l'exception de la zone 2NAc : »**

- A l'article 13 (Espaces libres et plantations),

Un nouvel alinéa est inséré :

- **En zone 2NAc : Des plantations composées de végétaux choisis parmi les variétés locales seront mises en place par les aménageurs en périphérie de la zone afin de régénérer la haie bocagère existante et ainsi de faciliter l'intégration des habitations légères de loisirs et notamment des mobiles homes dans l'environnement.**

En outre, les haies et arbres de haut jet isolés (existants) figurant au schéma d'aménagement de principe (annexé au présent dossier) devront être impérativement conservés.

**2) Des modifications relatives à l'aspect extérieur des constructions apportées au règlement de la zone 2NA**

- A l'article 11 (Aspect extérieur),

Le texte suivant est ajouté au chapitre « Clôtures » :

Clôtures :

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

**Pour les clôtures sur rue, seules sont autorisées :**

- Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes (hauteur maximale : 0,80 m\*);
- Les murs de pierres sèches (hauteur maximale : 0,80 m\*);
- Les haies vives (composées de préférence d'essences locales) éventuellement doublées d'un grillage (hauteur maximale de 1,00 m) ;

**\* A l'exception d'une impossibilité technique liée à l'édification d'un muret de soutènement.**

### **3) Les modifications mineures apportées au règlement des zones NB et 3NA**

L'article NB 6 est modifié comme suit :

« Les constructions devront être implantées conformément aux marges de reculement éventuellement portées au plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan et à défaut d'alignement de fait, les constructions devront être implantées à **5 mètres minimum** de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise. »

L'article 3NA 11 est modifié comme suit :

**L'alinéa relatif à l'adaptation au sol est supprimé.**

#### **c) Modifications apportées aux superficies**

La superficie totale des zones 2NAb diminue de 3,20 ha.

La nouvelle zone 2NAc est de 3,20 ha.

## 4 – Procédure

Cette procédure de modification :

- ne remet pas en cause l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols de la commune des Pieux, puisqu'elle modifie une zone 2NA prévue au P.O.S. initial à l'urbanisation future à vocation essentiellement d'habitat pour une vocation d'habitat temporaire, et prévoyant des dispositions règlementaires (en zone 2NAc) en ce sens ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Au contraire, cette modification permet de protéger un patrimoine végétal important.

La procédure de modification sera menée selon les dispositions des articles L. 123-13, R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier comprend :

- la présente notice de présentation (annexe du rapport de présentation du P.O.S.)
- Le règlement du P.O.S. initial (en vigueur) concernant les points modifiés,
- Le règlement du P.O.S. modifié concernant les points modifiés,
- Un schéma d'aménagement paysager,
- Un extrait de plan de zonage. **L'extrait du plan de zonage modifié se substitue au plan de zonage actuellement en vigueur (pour le secteur concerné).**

\* \* \* \*

## **2 – EXTRAITS DU REGLEMENT**

---

# **REGLEMENT ACTUEL**

---

**ZONES 2NA, 3NA, NB**

## CHAPITRE 2

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 NA

---

#### CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 2 NA est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future.

Y sont admises sous certaines conditions les constructions et les opérations à vocation principale d'habitat.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

On distingue :

- Les zones 2 NAB : elles correspondent aux extensions futures des zones résidentielles du centre-bourg. Elles ont la même vocation à terme que celle des zones UB.
- La zone 2 NAL : elle correspond à une zone d'urbanisation future, sur le littoral de Sciotot, sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

---

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

---

---

**ARTICLE 2 NA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :**

---

- **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**
  - Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
  - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
    - qu'elle respecte le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone,
    - qu'elle comprenne un minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou 4 lots, ou bien qu'elle porte sur la superficie restante de la zone.
    - que l'aménageur prenne en charge les travaux d'aménagement.
- **En outre, en zone 2NAB : sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone et de respecter les règles de prospect :**
  - L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du POS.

---

**ARTICLE 2 NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 2NA1

---

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE 2 NA 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

**I - Accès :**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des

usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès sur les voies.

## **II - Desserte en voirie :**

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Le schéma d'aménagement mentionné à l'article 2 NA 1 doit indiquer l'accès à la zone ainsi que le principe de desserte interne à cette zone.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **III- Voirie :**

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

---

## **ARTICLE 2 NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I - Alimentation en eau potable :**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement est obligatoire.

### **II - Assainissement : a) eaux usées**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un système d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés et conforme à la législation en vigueur et aux règlements sanitaires départementaux, sur le traitement et l'évacuation des eaux usées.

#### **b) eaux pluviales**

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

### **III - Autres réseaux :**

Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France -Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

---

#### ARTICLE 2 NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Les terrains devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

En zone 2 NAL, pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie minimum de **800 m<sup>2</sup>**.

---

#### ARTICLE 2 NA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

---

Les constructions doivent respecter les marges de recul éventuellement portées sur le plan.

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions devront être implantées :

- **En zone 2 NAB** : en retrait de **5 m minimum**, par rapport à l'alignement des différentes voies.
- **En zone 2 NAL** : en retrait de **5 m** par rapport à l'alignement des différentes voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, les extensions des bâtiments, existants à la date d'approbation du POS. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, des extensions de faible emprise (4 m<sup>2</sup> maximum) de bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

---

#### ARTICLE 2 NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit :

- Etre au moins égale à **4 mètres** en zone 2 NA<sub>B</sub> [ L > 4 m ] et la construction d'annexes en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas **3 mètres**.
- Etre égale à **3 mètres** en zone 2 NAL [ L = 3 m ].

---

#### ARTICLE 2 NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

---

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptée horizontalement et perpendiculairement, doit être égale :

- à la hauteur (H) de la façade la plus élevée, avec un minimum de **4 mètres** [ $L > H > 4$  m] en zone 2 NA<sub>B</sub>
- à la hauteur (H) de ta façade la plus élevée ( $L = H$ ) en zone 2NAL

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, tes façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) :

- supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [ $L > H/2$ ] en zone 2NA<sub>B</sub>.
- égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [ $L = H/2$ ] en zone 2NAL.

---

#### **ARTICLE 2 NA 9 : EMPRISE AU SOL**

---

- L'emprise au sot des constructions n'est pas réglementée pour les zones 2 NA<sub>B</sub>.
- Pour la zone 2 NAL, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la surface totale du terrain à bâtir, dans la limite de **200 m<sup>2</sup>** par unité foncière.

---

#### **ARTICLE 2 NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

##### **En zones 2 NA<sub>B</sub> :**

- la hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de **4 m** le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder 5 m.

Pour les constructions dont l'orientation du faitage suit l'axe de la voie, l'altitude à la panne sablière en façade arrière pourra être portée à celle de la sablière en façade sur rue, même si l'application des dispositions de l'alinéa précédent conduisait à une altitude moindre (hypothèse de terrains en pente).

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximum autorisée (acrotère compris) sera égale à **8m**.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

##### **En zone 2NAL :**

- la hauteur de toute construction ne devra pas excéder un maximum de **6 m** au point le plus haut de la construction.

Des hauteurs inférieures à celles définies précédemment peuvent être imposées dans le but de préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et les perspectives sur le littoral.

Au-dessus de ces limites, dans toute zone, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc.

---

**ARTICLE 2 NA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

**Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme**

*«te permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

**Généralités**

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Les autres constructions devront être adaptées au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement sauf impossibilité technique justifiée ou pour préserver des perspectives paysagères et dans le cas de construction nouvelle s'implantant dans la continuité de constructions existantes.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

**Volumétrie**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées d'un volume principal présent et lisible, nettement rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires plus bas.

**Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

**Ouvertures et ouvrages en saillie**

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera nettement verticale.

- Ouvertures dans les murs : Elles seront de proportion nettement verticale.

**Matériaux apparents et couleurs**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

- Façades et pignons : les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

- Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

**Clôtures**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Sont autorisées :

- Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes ;
- Les murs de pierres sèches ;
- Les grillages masqués par une haie vive.

**Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

**Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

---

**ARTICLE 2 NA 12 : STATIONNEMENT**

---

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

---

**ARTICLE 2 NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Obligation de planter

Les traitements paysagers indiqués sur le plan d'aménagement doivent être réalisés.

Sauvegarde des plantations existantes

**Dans la zone 2 NAL :** Les constructions nouvelles, par leur implantation, leur intégration au paysage et leur aspect extérieur, devront autant que possible contribuer à préserver le caractère typique du

paysage de landes, de bocage et d'ambiance littorale du secteur de Scioto.

**Dans toutes zones :**

De manière générale, les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter, les arbres supprimés étant remplacés.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les haies seront composées d'un mélange d'essences locales.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 2 NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

---

**ARTICLE 2 NA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S**

---

Sans objet

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 3NA****ARTICLE 3 NA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES****§ I - Occupations et utilisations du sol admises :**

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants, soit 30 m<sup>2</sup>, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les aires de stationnement.

**§ II - Occupations et utilisations du sol admises sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un schéma d'aménagement préalable de l'ensemble de la zone, définissant notamment sa desserte interne par les réseaux et leur raccordement aux réseaux existants et qu'elles portent sur une superficie minimale de 5000 m<sup>2</sup> ou sur la superficie restante de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel.

**Dans le secteur 3 NAX :**

- Les aménagements, installations et constructions liées aux activités artisanales, commerciales, tertiaires et aux petites industries et dépôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

**Dans le secteur 3 NAc :**

- Les aménagements, installations et constructions liées aux activités commerciales.

**ARTICLE 3 NA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article 3 NA 1, et notamment :**

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 3 NA 1 ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments et de leurs dépendances.

### ARTICLE 3 NA 3 : ACCES ET VOIRIE

#### I - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### II- Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### III - Voirie :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 3 NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs et autres productions analogues susceptibles de nuire au voisinage sont strictement interdites, ainsi que les bruits accentués et persistants.

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur.

Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères. I

#### **- Alimentation en eau potable :**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

#### **II - Assainissement :**

##### a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

c) eaux résiduaires industrielles

- Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées en milieu naturel sous réserve de respecter les conditions prévues par la réglementation en vigueur et seulement s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

**III - Autres réseaux :**

Dans les lotissements, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France -Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

**ARTICLE 3 NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE 3 NA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les marges de reculement éventuellement portées sur le plan.

A défaut de marges de reculement portées sur le plan ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions devront s'implanter à 10 mètres de l'alignement des voies.

Cependant peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise tels que : poste transformateur, local d'accueil.

**ARTICLE 3 NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions d'un seul niveau sont autorisées en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas **3 m**. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux.

Pour les constructions de plusieurs niveaux ou si la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3 m, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, les reculs imposés s'appliqueront à partir du périmètre de la zone 3 NA concernée.

**ARTICLE 3 NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient accolés ou les façades non situées en vis-à-vis ; la distance entre tout point du bâtiment à construire et la ligne d'implantation du bâtiment opposé devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du plus élevé des deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à **4 m**.

**ARTICLE 3 NA 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE 3 NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout des couvertures ne pourra dépasser **7 m** à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade.

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles 3 NA 6 et 3 NA 7, la hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder **10 m** (ouvrages techniques, cheminées et autres infrastructures inclus).

**ARTICLE 3 NA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**a) Aspect des bâtiments**

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

Adaptation au sol : En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 0,80 m.

**b) Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales d'une hauteur minimum de 1,60 mètres, régulièrement entretenues, et d'un grillage ou treillis plastifié de couleur verte tendu sur poteaux métalliques peints.

Elles seront implantées à l'alignement de la limite des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

**ARTICLE 3 NA 12: STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

**ARTICLE 3 NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****Obligation de planter:**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbre ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

En limite avec les champs voisins, une haie sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

Les talus situés en limite séparative seront conservés.

**ARTICLE 3 NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

**ARTICLE 3 NA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S**

Sans objet.

## CHAPITRE 3

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 3 NA

---

#### CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone 3 NA est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future sous forme d'activités.

L'urbanisation de la zone se fait dans le respect des règles de construction applicables à la zone UX.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Le secteur 3 NAX est plus particulièrement réservé aux activités artisanales, commerciales, tertiaires et aux petites industries et dépôts.

Le secteur 3 NAc est plus particulièrement réservé aux activités commerciales.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 3 NA 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES****I - Occupations et utilisations du sol admises :**

- Les aménagements, les extensions mesurées des bâtiments existants, soit 30 m<sup>2</sup>, ainsi que l'édification d'annexés non contiguës à ceux-ci sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les aires de stationnement.

**II - Occupations et utilisations du sol admises sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un schéma d'aménagement préalable de l'ensemble de la zone, définissant notamment sa desserte interne par les réseaux et leur raccordement aux réseaux existants et qu'elles portent sur une superficie minimale de 5000 m<sup>2</sup> ou sur la superficie restante de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées avec le bâtiment à usage professionnel.

**Dans le secteur 3 NAx :**

- Les aménagements, installations et constructions liées aux activités artisanales, commerciales, tertiaires et aux petites industries et dépôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

**Dans le secteur 3 NAc :**

- Les aménagements, installations et constructions liées aux activités commerciales.

**ARTICLE 3 NA 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article 3 NA 1, et notamment :**

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 3 NA 1 ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement ouvertes au public, et les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments et de leurs dépendances.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 NA 3 ACCES ET VOIRIE

#### I - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### II- Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### III - Voirie :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 3 NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs et autres productions analogues susceptibles de nuire au voisinage sont strictement interdites, ainsi que les bruits accentués et persistants.

Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur. Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

#### **I - Alimentation en eau potable :**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

#### **II - Assainissement :**

##### **a) eaux usées**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

b) eaux pluviales

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En l'absence de réseau, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales
- Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

c) eaux résiduaires industrielles

- Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées en milieu naturel sous réserve de respecter les conditions prévues par la réglementation en vigueur et seulement s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

**- Autres réseaux :**

Dans les lotissements, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France -Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

**ARTICLE 3 NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE 3 NA 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les marges de reculement éventuellement portées sur le plan.

A défaut de marges de reculement portées sur le plan ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions devront s'implanter à 10 mètres de l'alignement des voies.

Cependant peuvent être implantés, sur la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise tels que : poste transformateur, local d'accueil.

**ARTICLE 3 NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions d'un seul niveau sont autorisées en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux.

Pour les constructions de plusieurs niveaux ou si la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3 m, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement. Dans ce cas, les reculs imposés s'appliqueront à partir du périmètre de la zone 3 NA concernée.

### **ARTICLE 3 NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient accolés ou les façades non situées en vis-à-vis ; la distance entre tout point du bâtiment à construire et la ligne d'implantation du bâtiment opposé devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du plus élevé des deux bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### **ARTICLE 3 NA 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE 3 NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout des couvertures ne pourra dépasser 7 m à compter du niveau du sol, pris au point milieu de la façade.

Sans préjudice des limitations découlant de l'application des articles 3 NA 6 et 3 NA 7, la hauteur maximale des bâtiments professionnels ne doit pas excéder 10m (ouvrages techniques, cheminées et autres infrastructures inclus).

### **ARTICLE 3 NA 11 ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **a) Aspect des bâtiments**

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

Adaptation au sol : En tout point de la périphérie de la construction, la différence entre le niveau du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant travaux à la verticale de ce point, ne devra pas excéder 0,80 m.

#### **b) Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales d'une hauteur minimum de 1,60 mètres, régulièrement entretenues, et d'un grillage ou treillis plastifié de couleur verte tendu sur poteaux métalliques peints.

Elles seront implantées à l'alignement de la limite des lots.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements. Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

#### **ARTICLE 3 NA 12 STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

#### **ARTICLE 3 NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **Obligation de planter:**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbre ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

En limite avec les champs voisins, une haie sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

Les talus situés en limite séparative seront conservés.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 NA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

#### **ARTICLE 3 NA 15 DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

## CHAPITRE 4

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

---

#### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone NB est une zone naturelle généralement peu équipée dans laquelle il n'est pas prévu de renforcer les réseaux et appelée à conserver les caractères d'un hameau.

Elle concerne l'extension limitée des hameaux dans le secteur littoral, dont la vocation est l'habitat regroupé autour du bâti existant.

On distingue :

- Les secteurs NB L concernant l'extension limitée des hameaux dans le secteur littoral, dont la vocation est l'habitat regroupé autour du bâti existant.
- Le secteur NB LV ayant vocation à accueillir des constructions, ouvrages et travaux liés à l'accueil de centre de loisirs avec hébergement.
- Le secteur NB LS ayant vocation à accueillir des constructions, ouvrages et travaux liés aux sports et loisirs en relation avec la mer, la plage et le vent.

**Sauf lorsque des dispositions particulières sont prévues à chaque article, ce règlement s'applique à tout type de zone NB**

## **SECTION 1 ■ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE NB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- **Occupations et utilisations du sol admises, en dehors des zones NB LS et NB LV :**
  - **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.**
    - L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du POS, pour transformation en habitat.
- **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**
  - Dans le sous-secteur NB L, exclusivement : L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du POS, pour transformation en habitat, dans la limite de :
    - 20 m<sup>2</sup> lorsque l'emprise des constructions existantes est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> ;
    - 10 % de l'emprise des constructions existantes, lorsque l'emprise totale des constructions existantes est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

Dans le sous-secteur NB LV exclusivement : Les constructions et installations permettant l'accueil de centres de loisirs avec son hébergement.

Dans le sous-secteur NB LS exclusivement : Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de sports et loisirs liées à la mer et au vent.

### **ARTICLE NB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article NB 1.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NB 3 ACCES ET VOIRIE****I - Accès**

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**II - Desserte en voirie**

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**III - Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE NB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I - Alimentation en eau potable**

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

**II - Assainissement****a) eaux usées**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un système d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés et conforme à la législation en vigueur et aux règlements sanitaires départementaux, sur le traitement et l'évacuation des eaux usées.

**b) eaux pluviales**

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

**III - Autres réseaux**

Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

**ARTICLE NB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R.421-7-1 du code de l'urbanisme, devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les **zones NB L, NB Ls et NB LV**, les terrains, pour être constructibles, devront avoir une superficie minimum de **1000 m<sup>2</sup>**.

**ARTICLE NB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions devront être implantées conformément aux marges de reculement éventuellement portées sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan et à défaut d'alignement de fait, les constructions devront être implantées à **10 m** minimum de l'alignement des voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

**ARTICLE NB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE****En dehors des zones NBL, NBLs et NBLV :**

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **4 mètres** [  $L > 4 \text{ m}$  ].

La construction d'annexés en mitoyenneté est autorisée si la hauteur sur la limite séparative n'excède pas **3 mètres**.

**Dans les zones NBL, NBLs et NBLV :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5 mètres** [  $L > 5 \text{ m}$  ].

## **ARTICLE NB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété devra respecter les règles suivantes :

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail) doivent être positionnées de manière à ce que la distance (L) entre les façades comptées horizontalement et perpendiculairement, doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) de la façade la plus élevée:

- avec un minimum de **4 mètres** [  $L > H > 4$  m] dans les zones NB ordinaires.
- avec un minimum de **6 mètres** [  $L > H > 6$  m] dans les zones NBL, NBLs et NBLV.

En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [ $L > H/2$ ].

## **ARTICLE NB 9 EMPRISE AU SOL**

**En dehors des zones NBL, NBLs et NBLV** l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

**En zones NBL et NBLs** : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **10%** de la superficie totale du terrain, dans la limite de **150 m<sup>2</sup>** par unité foncière.

**En zone NBLV** : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **15%** de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE NB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**En dehors des zones NB L, NB LS et NB LV :**

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un maximum de **9 m** au point le plus haut de la construction.

**En zones NB L, NB LS et NB LV :**

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un maximum de **7 m** au point le plus haut de la construction.

Dans toute zone, au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, etc..

Des hauteurs inférieures à celles définies précédemment peuvent être imposées dans le but de préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et les perspectives sur le littoral.

## **ARTICLE NB 11 ASPECT EXTERIEUR**

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### **Généralités**

Les constructions devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chênements, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

### **Volumétrie**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

### **Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

### **Ouvertures et ouvrages en saillie**

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera nettement verticale.
- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.
- Ouvertures dans les murs : Elles seront de proportion nettement verticale.

### **Matériaux apparents et couleurs**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile.
- Façades et pignons : les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.
- Elévations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **Clôtures**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

### **Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

### **Réhabilitation**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons ;
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs et libres de toute clôture.

### **Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs

**Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

**ARTICLE NB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE NB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****Obligation de planter - Sauvegarde des plantations existantes**

**En zones NB L, NB LS et NB LV :** Les constructions nouvelles, par leur implantation, leur intégration au paysage et leur aspect extérieur, devront autant que possible contribuer à préserver le caractère typique du paysage de landes, de bocage et d'ambiance littorale du secteur de Sciotot.

**Dans toutes zones, de manière générale,** les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter, les arbres supprimés étant remplacés.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les haies seront composées d'un mélange d'essences locales.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone (C.O.S.).

**ARTICLE NB 15 DEPASSEMENT DE C.O.S.**

Sans objet.

# **REGLEMENT MODIFIE**

---

**ZONE 2NA  
ZONES 3NA ET NB (Extraits)**

## CHAPITRE 2

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 NA

---

#### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone 2 NA est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future.

Y sont admises sous certaines conditions les constructions et les opérations à vocation principale d'habitat.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

On distingue :

- Les zones 2NAb : elles correspondent aux extensions futures des zones résidentielles du centre-bourg. Elles ont la même vocation à terme que celle des zones UB.

- **La zone 2NAc correspond à un secteur de la commune (ancien terrain de camping communal) spécifiquement réservé à des terrains aménagés pour l'accueil de travailleurs itinérants.**

- La zone 2 NAL : elle correspond à une zone d'urbanisation future, sur le littoral de Sciotot, sous forme de « Hameau nouveau intégré à l'environnement ».

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

### ARTICLE 2 NA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

- **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**
- **Dans toute la zone, à l'exception de la zone 2NAc :**
  - Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
  - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
    - qu'elle respecte le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone,
    - qu'elle comprenne un minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou 4 lots, ou bien qu'elle porte sur la superficie restante de la zone.
    - que l'aménageur prenne en charge les travaux d'aménagement.
  - De plus, en zones 2NAb : sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone et de respecter les règles de prospect :
    - L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.O.S.
- **En zone 2NAc : sous réserve de respecter le schéma d'aménagement paysager (annexé au présent dossier) :**
  - L'implantation de terrains aménagés pour l'accueil d'Habitations Légères de Loisirs et de caravanes ;
  - La remise en état, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination (le cas échéant) des constructions ou bâtiments existants pour un usage de services, d'équipement ou de commerces.

### ARTICLE 2 NA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2NA1.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2 NA 3 : ACCES ET VOIRIE

#### I - Accès :

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès sur les voies.

#### II - Desserte en voirie :

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

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### III - Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 2 NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I- Alimentation en eau potable :

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

Le branchement sur le réseau est obligatoire.

**II- Assainissement :**a) eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un système d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés et conforme à la législation en vigueur et aux règlements sanitaires départementaux, sur le traitement et l'évacuation des eaux usées.

b) eaux pluviales

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau.

Des aménagements spécifiques (bassin d'orage...) pourront être exigés afin d'éviter l'engorgement du réseau pluvial.

**III- Autres réseaux :**

Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Tous travaux réalisés sur tes réseaux E.D.F. et France -Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

**ARTICLE 2 NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains devront présenter une superficie répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

En zone 2 NAL, pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie minimum de **800 m<sup>2</sup>**.

**ARTICLE 2 NA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées :

- **En zones 2NAB** : en retrait de **5 m minimum**, par rapport à l'alignement des différentes voies.
- **En zone 2NAL** : en retrait de **5 m** par rapport à l'alignement des différentes voies.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, les extensions des bâtiments, existants à la date d'approbation du P.O.S.. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, des extensions de faible emprise (4 m<sup>2</sup> maximum) de bâtiments nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone 2NAc.**

**ARTICLE 2 NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**En zones 2NAB**, les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifié (et ce, en tout point du bâtiment) sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux groupements de logements locatifs.**

**En zone 2NAL :**

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit selon un retrait de 3 mètres minimum.

**En zone 2NA c :**

**Les locaux sanitaires, de rangement et d'accueil seront implantés soit en limite séparative de propriété, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.**

**ARTICLE 2 NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

**Non réglementé.**

## ARTICLE 2 NA 9 : EMPRISE AU SOL

- Pour les zones 2NAc et 2NAb, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- Pour la zone 2NAL, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **20%** de la surface totale du terrain à bâtir, **dans la limite de 200 m<sup>2</sup> par parcelle.**

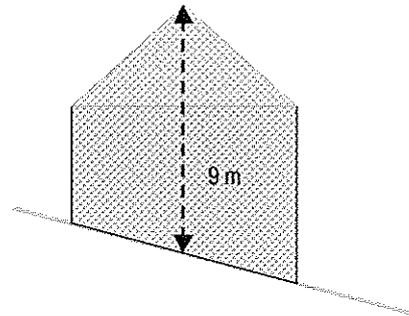
## ARTICLE 2 NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **En zone 2NAb :**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser **9 mètres**.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux logements locatifs (pour lesquels la hauteur maximale sera portée à 12 mètres) ;
- **à la zone 2NAc (pour lequel cet article n'est pas règlementé).**
- aux constructions et équipements d'intérêt général et collectif.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximum autorisée (acrotère compris) sera égale à **8 m**.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

### **En zone 2NAL :**

La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un maximum de **6 m** au point le plus haut de la construction.

Des hauteurs inférieures à celles définies précédemment peuvent être imposées dans le but de préserver le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et les perspectives sur le littoral.

**Dans toute la zone**, au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc.

## **ARTICLE 2 NA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme**

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

### **A l'exception de la zone 2NAc :**

#### **Généralités**

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées et ne sont pas concernées par les dispositions suivantes (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Les constructions à usage d'habitation devront être adaptées au terrain. Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

Les autres constructions devront être adaptées au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement sauf impossibilité technique justifiée ou pour préserver des perspectives paysagères et dans le cas de construction nouvelle s'implantant dans la continuité de constructions existantes.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

#### **Volumétrie**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées d'un volume principal présent et lisible, nettement rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires plus bas.

#### **Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

#### **Ouvertures et ouvrages en saillie**

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci et conformes à l'usage traditionnel du pays.

- Ouvertures dans la toiture : Elles devront notamment être implantées dans la moitié inférieure du versant et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Leur proportion sera nettement verticale.

#### **Matériaux apparents et couleurs**

- Toitures : le matériau utilisé devra avoir l'aspect de l'ardoise sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. **La pierre du pays en matériau de couverture est autorisé.**

- Façades et pignons : les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive.

- Elevations : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

**Clôtures :**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

**Pour les clôtures sur rue, seules sont autorisées :**

- Les murs en maçonnerie de pierres locales apparentes (hauteur maximale : 0,80 m\*);
- Les murs de pierres sèches (hauteur maximale : 0,80 m\*);
- Les haies vives (composées de préférence d'essences locales) éventuellement doublées d'un grillage (hauteur maximale de 1,00 m) ;

\* \* \* \*

**Extension de bâtiments existants et constructions annexes :**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

**Les abris de jardin réalisés en bois naturel ou peints dans des tons neutres sont autorisés.**

**Antennes et pylônes :**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

**ARTICLE 2 NA 12 : STATIONNEMENT**

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

***\* A l'exception d'une impossibilité technique liée à l'édification d'un muret de soutènement.***

**ARTICLE 2 NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Dans la zone 2 NAL**, : Les constructions nouvelles, par leur implantation, leur intégration au paysage et leur aspect extérieur, devront autant que possible contribuer à préserver le caractère typique du paysage de landes, de bocage et d'ambiance littorale du secteur de Sciotot.

**Dans toute la zone :**

De manière générale, les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter, les arbres supprimés étant remplacés.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les haies seront composées d'un mélange d'essences locales.

**En zone 2NAc** : Des plantations composées de végétaux choisis parmi les variétés locales seront mises en place par les aménageurs en périphérie de la zone afin de régénérer la haie bocagère existante et ainsi de faciliter l'intégration des habitations légères de loisirs et notamment des mobiles homes dans l'environnement.

En outre, les haies et arbres de haut jet isolés (existants) figurant au schéma d'aménagement paysager (annexé au présent dossier) devront être conservés.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2 NA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**ARTICLE 2 NA 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S**

Sans objet.

## EXTRAITS DU REGLEMENT MODIFIE :

### ARTICLE NB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées conformément aux marges de reculement éventuellement portées au plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan et à défaut d'alignement de fait, les constructions devront être implantées à **5 mètres minimum** de l'alignement des voies.

Ces dispositions concernent les zones NB suivantes : Hameau Flambart, La Bessière, Becqueville, Le Val Mulet, Hameau Riblon, La Caplinerie, Caltot, Le Hamel-Es-Anglais, Le Hamel-Es-Vracs, La Courie, Clérotte et Ertot.

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement, les extensions mesurées des bâtiments nécessités par des considérations fonctionnelles justifiées. La distance mesurée entre la limite d'emprise et l'extension ne devra pas être inférieure à celle qui sépare le bâtiment existant de ladite emprise.

En secteurs NBL : les constructions devront être implantées à **10 mètres minimum** de l'alignement des voies.

.../...

## **ARTICLE 3NA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

*«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

### **a) Aspect des bâtiments**

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sous toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (peinture mat).

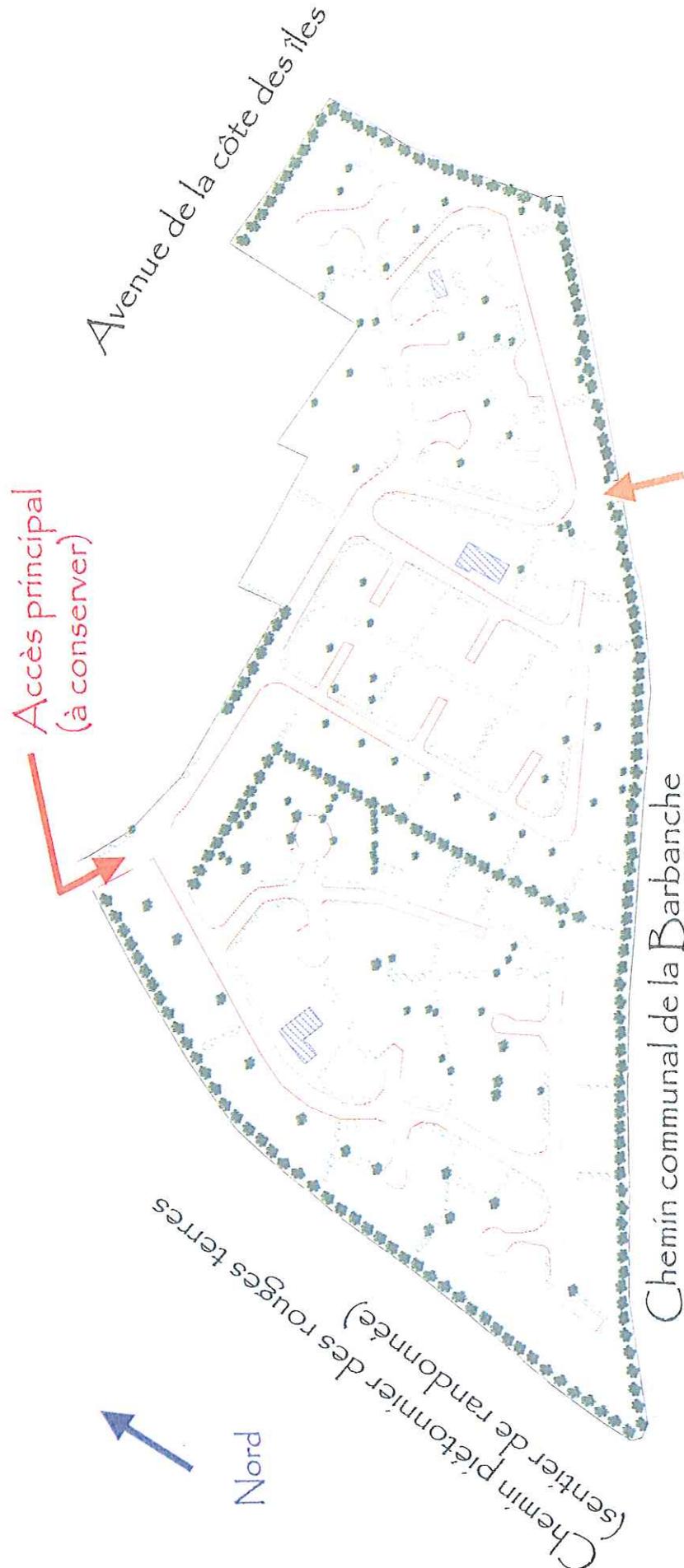
**L'alinéa relatif à l'adaptation au sol est supprimé.**

### **3 – SCHEMA D'AMENAGEMENT PAYSAGER** (Ancien terrain de camping)

---

# SCHEMA D'AMENAGEMENT PAYSAGER (Secteur 2NAC)

	Haies ou alignements à conserver (sauf accès existants ou à créer)		Bâtiments
	Arbres isolés à conserver		Voies existantes
	Haies séparatives		



Accès piéton à conserver  
(le cas échéant)

# ANALYSE PAYSAGERE PREALABLE



Des arbres de haut jet ponctuant le camping



Des dessertes internes en bon état et de nombreuses haies séparatives



1.

Haies champêtres (orme, frêne, chêne pédonculé, sureau, aubépine, houx, noisetier, chèvrefeuille, fusain, prunellier) à conserver et à régénérer

2.

Talus buissonnant (quelques aubépines, sureau, noisetier) à nettoyer et haie bocagère à recréer

3.

Alignement de peuplier blanc

4.

Alignement d'aulne blanc

5.

Alignement de frênes



Arbres de haut jet isolés à conserver (peuplier blanc, peuplier nigra, peuplier baumier, érable commun, érable blanc, chêne pédonculé, orme, frêne, pin)



Haies séparatives (thuya, laurier palme, troëne, saule à feuilles de romarin, lonicera)

