

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend :

- des secteurs NL correspondant aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques au sens des dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme et de ses décrets d'application ;
- des secteurs Na correspondant aux parties de propriétés exclues des secteurs NL ;
- un secteur Ng réservé au parcours du golf ;
- le secteur Ne couvrant la station d'épuration ;
- des secteurs Nr qui sont des secteurs à risques majeurs et, en particulier, à risque d'effondrement en bordure de falaises littorales ;
- le secteur Nm lié au Domaine Public Maritime,

Nota 1 :

Sont exclus des secteurs Na, NL et maintenus en zone N, sans être délimités au plan :

- les équipements de voirie et de réseaux divers dans leur emprise existante à l'exception des aires de stationnement ;
- les équipements nouveaux de voirie ou réseaux divers qui seraient rendus nécessaires par des raisons de sécurité, de salubrité ou d'environnement, sous réserve que ces travaux ou ouvrages ne portent pas préjudice à l'intégrité du milieu.

Nota 2 :

Dans l'ensemble des secteurs précités, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations de toute nature sont interdites dans une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Nota 3 :

La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions de l'article L.146-7 du Code de l'Urbanisme.

Nota 4 :

Dans les espaces proches des rivages, l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L.146-4-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1° Dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N.2 ;
- les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N.2 ;
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée ;
- le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée ;
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
- les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques.

2° Dans les secteurs Nr :

- les constructions nouvelles, mêmes annexes et l'extension des bâtiments existants.

3° En outre, dans les secteurs NL :

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation des secteurs considérés, autres que ceux autorisés, pour ces mêmes secteurs, à l'article N.2 (réseaux aériens, tennis, piscines, golfs, clôtures à usage agricole réalisées en plaques et poteaux de béton préfabriqué) ;
- toutes constructions, installations, travaux divers (article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

4° Sont interdits en secteur Nm, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1° Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;

- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans l'ensemble des secteurs N, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives, est soumis à déclaration préalable à la mairie instruite selon la procédure prévue à l'article L.111-5-2 du Code de l'Urbanisme.

2° Ne sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site que les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nm, NL, Ne, Ng, Na et Nr :

Sont admis, sous réserve, certains aménagements des constructions existantes, non directement liés à la vocation de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale et à la condition :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Sont admis sous réserves précitées et sous réserve de ne pas porter à plus de 2 logements par bâtiment, les aménagements suivants :

a- la restauration sans changement d'affectation des habitations existantes conservées pour l'essentiel.

b- l'extension mesurée d'une habitation existante d'une SHON supérieure à 50 m², dans les limites d'une utilisation optimale et sous réserve que celle-ci conserve son unicité, en continuité avec le bâti sauf raison technique contraire et dans le respect de l'architecture traditionnelle rurale. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHON existante,
- ou 25 m² de SHON nouvellement créée.

En tout état de cause, la SHON cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

c- les changements d'affectation avec restauration dans les volumes existants des bâtiments anciens désaffectés, d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

d- le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.

e - la construction d'annexes de superficie maximale de 20 m² au sol sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.

f- la recherche minière.

g- les prises d'eau et les émissaires de rejets.

h- les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles existantes dans la zone.

i- la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

Dans les secteurs NL, après enquête publique organisée suivant les modalités prévues par la Loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 :

- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux dans les conditions fixées à l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ;
- l'entretien et la remise en état, à l'identique, des ouvrages de protection contre la mer (digues, môles, cales) ;
- les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux dans la mesure où ils constituent des aménagements légers et respectent les conditions fixées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme ;
- à titre exceptionnel, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse ;
- la pose de corps-morts sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin, ou à l'intérêt paysager du secteur ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre nette au sens de l'article R.112-2, ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m², liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans les secteurs Na :

- la restauration et l'éventuel changement d'affectation de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;
- une extension des habitations existantes au-delà de la bande des 100 m dans les conditions suivantes : réalisation en continuité du bâti ; superficie maximale de 25 m² de SHOB ou de SHON, par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.

Dans le seul secteur Ne :

Les stations d'épuration et les équipements techniques indispensables à leur fonctionnement.

Dans le seul secteur Ng :

Les utilisations et occupations du sol strictement liées au parcours de golf.

Dans le seul sous secteur Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'état d'un titre d'occupation appropriée :

- a. les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
- b. Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- c. Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- d- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- e. Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- f. Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article N.2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1° Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2° Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3° Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe des RD 786 et RD 17A ;
- 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales ;
- 10 m au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à 25 m au moins de l'axe des RD 786 et 17A ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes : les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande de 25 m comptée à partir de l'axe de la voie ou de l'axe de la chaussée la plus proche à une nouvelle réduction de la marge de recul de la construction existante ; en tout état de cause, les changements de destination des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.

Cependant, à titre exceptionnel, des dispositions différentes de celles citées précédemment peuvent être admises ou imposées :

- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins et de l'importance de la voie ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans tous les cas, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourront pas conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de la hauteur initiale

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

En tout état de cause, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

- 9 m au faitage et 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitations ;
- 12 m pour les constructions à usage d'activités.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- un dispositif à claire-voie, n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 5 m comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales,
- grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murets traditionnels de pierres sèches.

Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques et poteaux en béton préfabriqués sont interdits. Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NL et Na, pour les clôtures en limite

séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

Article N.12 : obligations en matière de stationnement

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisés doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

L'annexe 7 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article N.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les haies ou talus bocagers répertoriés sur le règlement graphique au titre de la loi "Paysage" devront être conservés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 : coefficient maximum d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

La zone Nh, présente dans la zone agricole A, permet sous certaines conditions et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions non agricoles déjà existantes.

A l'intérieur des zones A, la zone Nh est affectée :

- à l'aménagement et à l'extension limitée des habitations non agricoles existantes, situées dans un périmètre de 100m d'une exploitation agricole,
à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100m d'une exploitation agricole ;
à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A - Sont interdits :

- 1- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article Nh.2.
- 2- Les changements d'affectation des constructions, dans la même distance d'éloignement auxquelles sont soumises les implantations ou les extensions de bâtiments agricoles, définies par des dispositions législatives ou réglementaires.
- 3- Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- 4- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 5- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- 6- Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.443-6-1 et R.443-3 du Code de l'Urbanisme.
- 7- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.

8- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du code de l'Urbanisme à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

9- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et produits radioactifs, et tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux et des sols par infiltration ou ruissellement.

Article Nh.2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

A- Il est rappelé que :

1- L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, toiture, façade, ouvertures,...) sont soumises à déclaration (décret n°86-514 du 14 mars 1986).

2- Sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

B - Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

1- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :

- les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
- les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction.

2- Les reconstructions après sinistre des bâtiments. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise pour les constructions incompatibles avec l'affectation du secteur.

3- Les prises d'eau et les émissaires de rejets.

4- Les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles existantes dans la zone.

5- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'il ne modifie pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

6- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

C - Sont admis certains aménagements des constructions existantes, compatibles avec sa vocation principale, sous réserve de ne pas porter à plus de 2 logements par bâtiment :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,

- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas porter à plus de 2 logements par bâtiment les aménagements suivants :

1- La restauration sans changement d'affectation des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participe au paysage de la commune.

2- L'extension mesurée d'une habitation existante d'une SHON supérieure à 50 m² en continuité avec le bâti. La SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHOB existante,
- ou 25 m² de SHOB nouvellement créée.

En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

3- Les changements d'affectation avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve :

- soit qu'ils participent à la pérennisation de l'activité agricole,
- soit si l'activité agricole est interrompue depuis plus d'1 an et qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

4- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 40 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire à proximité de la construction principale ou à proximité immédiate de celle-ci. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 40 m², ni plus d'un abri par unité foncière.

5- Le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.

6- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la SHOB existante,
- ou 25 m² de SHOB nouvellement créée.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh.3 : Accès et voirie

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article Nh.4 : Alimentation en eau et assainissement

1°- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2° Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3° Eaux usées

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4° Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article Nh.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Nh.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe des RD 786 et RD 17A ;
- 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales ;
- 10 m au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à 25 m au moins de l'axe des RD 786 et 17A ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes : les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande de 25 m comptée à partir de

l'axe de la voie ou de l'axe de la chaussée la plus proche à une nouvelle réduction de la marge de recul de la construction existante ; en tout état de cause, les changements de destination des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.

Cependant, à titre exceptionnel, des dispositions différentes de celles citées précédemment peuvent être admises ou imposées :

- pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies, notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins et de l'importance de la voie ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans tous les cas, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article Nh.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Nh.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article Nh.9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article Nh.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ou ouvrages, pouvant être autorisés au titre du présent chapitre, ne devra pas être 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.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourront pas conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de la hauteur initiale

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

En tout état de cause, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

- 9 m au faîtage et 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitations ;
- 12 m pour les constructions à usage d'activités.

Article Nh.11 : Aspect extérieur des constructions

A- Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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."

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 5- Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

B- Clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au règlement graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Sinon :

1 – Les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m,
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

2 - Clôtures sur limites séparatives des voisins :

Sont préconisées les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage,
- les clôtures seront constituées d'un mur maçonné enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- les plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

Article Nh.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 7 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article Nh.13 : Espaces libres et plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie, est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront être masquées par un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh.14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

