CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ND

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Elle comprend les secteurs :

- NDa, délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages et des espaces présentant des risques ou des nuisances,

- NDb, délimitant les parties du territoire affectées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein-air, comportant les sous-secteurs 1 NDb et 2 NDb,

- NDs, délimitant au titre des dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,

- NDm, destinés aux installations de la Défense Nationale.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Sont admis :

En secteur NDb et sous-secteur 2 NDb :

- l'édification de constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein-air,

- l'ouverture et l'extension de terrains de camping autorisés dans le cadre de la règlementation spécifique,

- l'ouverture de camps de tourisme dénommés "saisonniers",

- l'ouverture de camps de tourisme dénommés "aires naturelles",

- les installations et travaux divers visés au paragraphe a ainsi que les aires de stationnement visées au paragraphe b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

En secteur 1 NDb, les constructions liées à la colonie de vacances.

En secteur 2 NDb, l'implantation d'habitations légères de loisirs (au nombre de 25, maximum).

En secteurs NDm, les constructions et équipements nécessaires à la Défense Nationale.

En secteurs NDa et NDs :

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

  . à la sécurité maritime,
  . à la défense nationale,
  . à la sécurité civile,

  lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

II - Sont admis sous réserve :

En secteurs NDa et NDb :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle et que l'extension n'excède pas :

  . 20 % par rapport à la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du POS (11 août 1983) et sans pouvoir dépasser 30 m2 d'emprise au sol.

  Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (telles que abris de jardin, garages...) peuvent être détachées de la construction principale existante aux deux conditions suivantes :

  . d'une part, leur emprise au sol reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

  . et d'autre part, elles doivent être édifiées sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant ilôt de propriété.

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

- les ouvrages techniques d'intérêt public sous réserve d'être liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes,...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, ouvrages de défense contre la mer, postes de secours et de surveillance des plages,...).

- Les aires de stationnement visées au paragraphe b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sous réserve de leur insertion harmonieuse dans l'environnement.

<u>En secteurs NDs</u> :

et après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

a) 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.

b) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités :

agricoles,
de pêche et cultures marines ou lacustres,
conchylicoles,
forestières.

ne créant pas de surface hors oeuvre nette au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 20 mètres carrés liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux et communautaires à condition que la localisation et l'aspect de 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.

c) La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état des digues...) ainsi que les opérations de défense contre la mer.

d) Exceptionnellement, les aires naturelles de stationnement ouvertes au public (article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme) et sous les conditions d'une bonne intégration à l'environnement (tant paysagère qu'écologique).

e) L'aménagement, dans le volume existant et sans création de surface hors oeuvre nette, des constructions existantes à usage d'habitation.

Toutefois, une telle possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

III - Rappel

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

- les installations et travaux divers visés à l'article ND 1 sont soumis à autorisation,

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,

- les défrichements des terrains boisés non classés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier quelque soit leur superficie, dans les bois objet de l'aide de l'Etat ou propriété de collectivités locales),

- les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits :

En secteurs NDa :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article ND1,

- l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En secteur NDb :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article ND 1,

- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation d'habitations légères de loisirs,

- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

En secteur NDm et sous-secteurs 1 NDb et 2 NDb, toute autre utilisation ou occupation du sol que celles visées à l'article ND 1.

En secteurs NDs :

a) toute construction, installations ou travaux divers (Cf. article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expréssement prévus à l'article ND 1.

b) Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

- comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- défrichement de landes,
- destructions des talus boisés et - ou des murets traditionnels,
- constructions de réseaux aériens,
- constructions de tennis - piscines.

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article ND 1,

ainsi que :

- constructions de réseaux aériens,
- aménagements à usage de terrains pour tennis, piscines, golfs, aires de stationnement...,
- construction de clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article ND 11.

c) Toute extension ou changement de destination des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

d) Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

II - Rappel

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public, des services d'entretien et de sécurité.

- En secteurs NDa et NDb :

  Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants ci-dessous, sauf seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire :

  Déviation de la R.D. 768
  R.D. 768 - R.D. 186

  ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons.

- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-services,...) est soumis uniquement à la règlementation spécifique les concernant.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

En secteurs NDa, NDb et sous-secteurs 1 NDb et 2 NDb :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installations abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental).

Les équipements de loisirs autorisés, en secteurs NDb et sous-secteurs 1 NDb et 2 NDb devront être alimentés en eau potable par l'adduction publique.

- En secteurs NDa, NDb et NDs et sous-secteurs 1 NDb et 2 NDb : En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans le secteur ou le sous-secteur.

II - Assainissement

a) Eaux usées

- En secteurs NDa, NDb et sous-secteurs 1 NDb et 2 NDb :

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes à la règlementation sanitaire en vigueur, et après une étude de sol, sont admises.

- En secteurs NDs :

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur et en l'absence d'un réseau public d'assainissement, un système individuel d'assainissement, conforme à la règlementation spécifique en vigueur et après étude de la nature du sol, est admis.

b) Eaux pluviales

- En secteurs NDa et NDb et sous-secteurs 1 NDb et 2 NDb :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

III - E.D.F. - P et T et Télédistribution

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non directement liés et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Pour les occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone, les réseaux E.D.F. basse tension et P et T devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En secteurs NDa et NDb :

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est indiquée au plan (dans le cas de voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction projetée).

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

  Le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.

  Toutefois, la construction à une distance moindre peut être autorisée pour des raisons d'ordre esthétique dans le cas où la construction projetée viendrait jouxter un bâtiment existant.

- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages...) est soumis uniquement à la règlementation spécifique les concernant.

- Aucune construction ne doit être implantée à moins de 15 mètres du domaine SNCF.

- En secteur NDs : Sans objet.

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

- En secteurs NDa, NDb et sous-secteur 1 NDb :

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

- En secteur NDs : sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

- En secteurs NDa, NDb et sous-secteur 1 NDb :

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

- En secteurs NDs, l'emprise au sol des bâtiments éventuellement autorisés dans le secteur devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En secteur NDa, la hauteur des extensions autorisées peut atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

- En secteurs NDb, La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixé à 9 m mesuré au faitage ou à l'acrotère.

- En secteurs NDa et NDb :

  Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de à 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

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

- En secteurs NDs :

- Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages techniques éventuellement autorisés dans la zone.

- La hauteur maximale des autres constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 de la section I peuvent être refusés si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - En secteurs NDa, NDb et sous-secteur 1 NDb :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les règles spécifiques suivantes doivent être respectées en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation :

a) - Les constructions doivent avoir des toitures à deux versants dont la pente sera comprise entre 45 et 50° et couvertes en ardoises naturelles. Toutefois, les constructions annexes ou parties en appentis pourront avoir une pente inférieure à 45°. L'éclairage des locaux sous combles s'effectuera au moyen de lucarnes "capucine", rampantes, à fronton ou quiberonnaises de faibles dimensions situées à l'aplomb de la façade ou éventuellement en retrait (dans ce cas, elles seront revêtues d'ardoises). Sont également autorisés les châssis vitrés situés dans le plan du versant de toiture. La largeur cumulée des lucarnes ne pourra excéder la moitié de la longueur de la façade.

- les toitures-terrasse ne sont admises que sur les constructions dont la hauteur à l'acrotère n'excède pas 3,50 m ainsi que pour les équipements collectifs qui pourront avoir une forme de toiture particulière, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

b) - Les élévations (façades, pignons) lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair neutre (en référence aux couleurs des enduits traditionnels à la chaux).

Le bardage en ardoise des constructions existantes est interdit.

3) - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- En secteurs NDa, NDb et sous-secteurs 1 NDb et 2 NDb :

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de talus ou de murs existants qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent répondre aux types suivants ou à leur combinaison :

a) - murs bahut en maçonnerie de pierre apparente dont la hauteur maximale est de 0,80 m, sans lisses ni grilles,

b) - haies végétales (cf. annexe n° 2),

c) - grillages verts simples sur poteaux verts métalliques ou en bois dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m.

L'utilisation de la brande peut être autorisée.

Les clôtures différentes ne sont pas admises.

- En secteurs NDb, les clôtures nécessaires à un terrain de sports peuvent avoir une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

- En secteurs NDs :

- Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

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

- haies végétales d'essences locales (cf annexe n° 2),

- grillages simples verts sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,

- murets traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m de hauteur.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

- En secteurs NDa, NDb et sous-secteurs 1 NDb et 2 NDb :

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Dans les camps de tourisme, un parking d'accueil (accueil et garage de nuit) permettant le stationnement de véhicules et correspondant à 10 % du nombre des emplacements autorisés sera aménagé à proximité du bureau d'accueil.

Au-delà de 200 emplacements, une dégressivité de ce pourcentage pourra être envisagée.

- En secteurs NDs : sans objet.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les terrains concernés au plan par la trame de "plantations à réaliser" seront plantés à l'occasion des opérations d'aménagement.

- En secteurs NDa, NDb et sous-secteur 2 NDb :

  Les installations et activités autorisées devront être entourées par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

- En secteur NDa, dans le secteur de point de vue du Lizo, aucune plantation ne devra masquer la vue sur la mer depuis la RD 768.

- En secteurs NDs :

- Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation de la zone, en particulier :

  . le choix des essences sera conforme à la végétation locale,

  . les milieux dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit :

En secteurs NDa et NDm :

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

- en secteur NDb : C.O.S. = 2 % (deux pour cent),
- en secteur 1 NDb : C.O.S. = 8 % (huit pour cent).
- en sous-secteur 2 NDb : C.O.S. = 8 % (huit pour cent),
- En secteur NDs : sans objet.

En secteur NDb, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions d'équipements à usage de service public.

2 - Pour les campings et caravanings, autorisés en secteur NDb, le nombre d'emplacements de tentes ou de caravanes, est fixé à 100 par hectare au maximum.

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

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article ND 14 ci-dessus n'est pas autorisé.