

## RÈGLEMENT DE LA ZONE N

*La zone N comprend 9 secteurs :*

- *Le secteur Nh, correspond aux constructions isolées destinées à l'habitation.*
- *Trois secteurs dédiés aux équipements de loisirs, sportifs et de tourisme :*
  - o *le secteur Ns, correspond à la partie du golf de Saint André des Eaux située sur le territoire de la Baule ainsi qu'au parc et à la zone de loisirs créés dans le cadre de l'aménagement du secteur du Ménigot à Escoublac et à Lesnéac,*
  - o *Le secteur Na, correspond au secteur de l'aérodrome,*
  - o *Le secteur Ni, correspond aux campings ne présentant pas le caractère d'espaces urbanisés qui sont situés dans la continuité de hameaux,*
- *Un secteur Ngv, correspond à des zones destinées aux gens du voyage comportant peu de constructions.*
- *Un secteur Ne correspondant à des ouvrages et aménagements de service public existants ou à réaliser (futur cimetière paysager, déchetterie, bassins de rétention des eaux pluviales).*
- *Un secteur Np correspondant a un secteur jouant un rôle environnemental mais exploité sur le plan agricole et relevant des espaces agricoles pérennes identifiés par le SCOT de Cap Atlantique.*
- *Trois secteurs correspondant à la mer et à la plage :*
  - o *Le secteur Npl : la plage, entre la limite haute du rivage de la mer et le remblai*
  - o *Le secteur Nr : correspondant au rivage de la mer, situé en espace remarquable au sens de la DTA de l'estuaire de la Loire et du SCOT de Cap Atlantique*
  - o *Le secteur Npo : domaine public portuaire.*

*La mer, hors les espaces remarquables, fait partie de la zone N jusqu'à 12 miles marins des côtes, sans secteur spécifique.*



## ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements, à l'exception :
  - De ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRL
- La démolition des constructions protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, identifiées par une étoile au plan de zonage.
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
  - Toutes les constructions, quelle que soit leur destination,
  - les aménagements susceptibles de remettre en cause la fonctionnalité de la zone humide,
  - et les remblaiements, affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les assèchements, drainages et mises en eau.

## ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 2.1. Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et tous ses secteurs, à l'exception du secteur Nr

- Les travaux d'entretien, de rénovation et de confortation des constructions existantes, et les créations de surface plancher ne modifiant pas le volume de la construction existante.
- Les installations diverses, à condition d'être nécessaires :
  - à la fréquentation de la zone par le public,
  - ou à l'exploitation forestière.



- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisées sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.)

## **2.2. En outre, dispositions applicables dans certains secteurs :**

- Tous les aménagements, extensions, et constructions devront être réalisés en recherchant, de par les choix architecturaux, d'implantation et de localisation des plantations, la meilleure insertion du projet dans le site, de sorte à limiter son impact visuel.

### ***2.2.1. Dans le secteur Nh***

- Les extensions en volume des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, au bureau ou à l'exploitation agricole et forestière sont admises, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition qu'elles soient limitées à :
  - 20% d'emprise au sol maximum.

### ***2.2.2. Dans le secteur Na***

- Les nouvelles constructions, quelle que soit leur destination dès lors qu'elles soient liées à l'activité aéroportuaire, à condition :
  - qu'elles soient réalisées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture.
- Les extensions du volume des constructions et installations **existantes**, à la date d'approbation du présent PLU, quelle que soit leur destination dès lors qu'elle est liée à l'activité aéroportuaire, sont admises, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition :
  - que l'extension des constructions et installations soit limitée à 15 % d'emprise



au sol supplémentaire.

- Si aucune extension n'est réalisée sur des constructions existantes, une nouvelle construction ou installation, à condition :
  - que son emprise au sol n'excède pas 1,5 % de l'emprise au sol du terrain
  - et qu'elle soit réalisée à moins de 20 mètres des constructions existantes sous réserve de la nécessité de faire circuler un avion sur le secteur concerné, auquel cas la contrainte de 20 m ne s'appliquera pas et sera évaluée en prenant en compte les enjeux de sécurité.

### **2.2.3. Dans le secteur NI**

- Les extensions du volume des constructions et installations **existantes**, à la date d'approbation du présent PLU, quelle que soit leur destination dès lors qu'elle est liée à l'exploitation du camping, sont admises, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition :
  - que l'extension des constructions et installations soit limitée à 20 % de surface plancher supplémentaire.
- Si aucune extension n'est réalisée sur des constructions ou installations existantes, une nouvelle construction ou installation liée à l'exploitation du camping, à condition :
  - que son emprise au sol n'excède pas 5 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du présent PLU de l'ensemble des constructions et installations existantes dans le camping.
- Les aménagements, à condition :
  - qu'ils soient liés à l'exploitation du camping,
  - et soient réalisés dans le prolongement des aménagements existants.

### **2.2.4. Dans le secteur Ngv**

- Les constructions et installations destinées aux gens du voyage, à condition :
  - que la surface plancher créée soit limitée à 50 m<sup>2</sup>.



### **2.2.5. Dans le secteur Ns**

- Les extensions du volume des constructions et installations existantes, à la date d'approbation du présent PLU, quelle que soit leur destination dès lors qu'elles sont liées à une activité sportive, culturelle ou de loisir, sont admises, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition :
  - que l'extension des constructions et installations soit limitée à 10 % d'emprise au sol supplémentaire.
- Les installations, à condition :
  - D'avoir une vocation sportive et de loisirs,
  - Et d'être limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface plancher créée.
- Au Ménigot, en continuité avec la zone 1AUP3, les constructions, à condition :
  - D'être liées à une vocation sportive et de loisirs,
  - Et d'être limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface plancher créée.

### **2.2.6. Dans le secteur Npl**

- Les constructions et installations destinées au service public balnéaire, à condition :
  - sauf pour les installations sanitaires publiques et les postes de sécurité, qu'elles soient démontables et transportables, ne comportent aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état initial.
  - qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRL
  - Et qu'elles s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.
- Les installations liées à la sécurité maritime et à la sécurité civile, à condition :
  - que cette localisation corresponde à une nécessité impérative.
  - Et qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRL

### **2.2.7. Dans le secteur Npo**



- Les constructions, aménagements et installations liées aux activités portuaires, à condition :
  - qu'ils s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.
  - Et qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRL

#### **2.2.8. Dans le secteur Ne**

- Les constructions et installations nécessaires au cimetière ou à la déchetterie, à condition :
  - que la surface plancher créée n'excède pas 30 m<sup>2</sup> sur chaque terrain;
  - Et qu'ils s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales.

#### **2.2.9. Dans le secteur Np**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition :
  - Qu'elles soient situées en extension de l'agglomération de la Baule, sans rupture,
  - OU, qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, après obtention de l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
- Les travaux de mise aux normes des constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition :
  - que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

## **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**



## PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés au projet. Ils doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile. Dans tous les cas, leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres.
- Les dimensions, la position et le nombre des accès doivent être étudiés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et des piétons. Ils doivent ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée. Le nombre d'accès à réaliser pourra être limité pour des motifs liés à la sécurité. Les accès doivent se faire à une distance d'au moins 10 mètres par rapport aux angles des voies.
- Les parkings en rives le long des voies publiques avec accès depuis l'espace publique, ne sont autorisés que sous les conditions suivantes :
  - que le parking soit situé hors emprise de la chaussée définie à l'article 3.2
  - que la chaussée réponde aux critères de largeurs visés à l'article 3.2
  - que le parking soit conçu de manière à ce que l'ensemble des places soient desservies par un nombre d'accès le plus limité possible
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur celle sur laquelle il présentera la moindre gêne.
- En outre, lorsque le projet comprend la création d'une ou plusieurs voies nouvelles, les accès des constructions de ce projet doivent être réalisés sur cette ou ces voies.

### 3.2. Voiries publiques et privées

#### ***3.2.1. Disposition générale***

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains



desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

### 3.2.2. Voies nouvelles

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique,
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - Et prévoir les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,40 mètres :
    - d'un seul côté de la chaussée pour les voies à sens unique ;
    - des deux côtés de la chaussée pour les voies à double sens.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile à condition :
  - D'être réalisées sur une longueur inférieure à 100 mètres, hors palette de retournement,
  - D'avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 5 mètres,
    - ou 3,50 mètres lorsque la voie dessert moins de 4 lots.
  - et d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules, avec une palette de retournement dont la taille doit être d'au moins 12 mètres sur 12 mètres.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*Rappel* : La commune est couverte par un schéma d'eaux pluviales et un plan de zonage



*d'assainissement des eaux usées, annexés au présent PLU.*

#### **4.1. Gestion de l'eau**

##### ***4.1.1. Assainissement***

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
- La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

##### ***4.1.2. Eaux pluviales***

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.

##### ***4.1.3. Eaux souterraines***

- Les rejets d'eaux souterraines dans le réseau public sont interdits.

##### ***4.1.4. Travaux***

- Pour tout travaux de terrassement et travaux en sous-sol, le pétitionnaire devra fournir une étude piézométrique permettant de situer le niveau référent de la nappe phréatique et prévoir les dispositions techniques de pompage et d'infiltration des eaux de nappe sur le terrain de l'opération afin d'éviter des dégradations sur les canalisations



publiques et prévenir les risques d'affaissement sur les terrains environnants.

- Il est interdit de rejeter dans le réseau pluvial ou sur la voirie toute eau issue des pompages de la nappe pendant et après les travaux .

#### **4.2. Électricité – télécommunications**

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux.

#### **4.3. Déchets**

**Rappel** : *Tous les projets doivent respecter le règlement d'ordures ménagères annexé au présent PLU.*

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir, un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes :
  - avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri,
  - être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau



d'assainissement s'il existe,

- en outre, les points de collecte doivent :
  - faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère,
  - et être clos, et pouvant être fermés à clé, le cas échéant.

**Rappel :**

- Dans les secteurs indicés « SPR1 », sont applicables en outre les dispositions issues du règlement du SPR.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé

## **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.*

*Les saillies (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.) ne sont pas comptées dans le calcul de l'implantation, mais doivent respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.*

***Rappel :*** les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme demeurent applicables à l'alignement des routes D 99 et D 213.

### **6.1. Dispositions applicables dans les secteurs Nh, Ne, Ns, NI, et Ngv**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres.
- Les extensions des constructions existantes doivent être implantées :
  - Avec un retrait identique à celui de la construction existante,
  - Ou avec un retrait d'au moins 5 mètres.

### **6.2. Dispositions applicables dans le secteur Na**





- Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées :
  - Avec un retrait identique à celui de la construction existante,
  - Ou avec un retrait d'au moins 10 mètres.

### **6.3. Dispositions applicables dans les secteurs Npl**

- Les constructions doivent être implantées :
  - Au droit du remblai ou de manière accolée au mur de remblai lorsque cela est possible,
  - à défaut, dans une bande de 3 à 20 mètres à compter du mur de remblai.

### **6.4. Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N**

- Implantation par rapport au domaine public ferroviaire :
  - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport au domaine public ferroviaire.
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et rivières.
  - Lorsque ces espaces sont déjà imperméabilisés, alors le retrait minimum est de deux mètres.

## **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX**



## LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Dispositions applicables dans les secteurs Ngv, Nh, et NI

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- Les extensions des constructions existantes doivent être implantées :
  - Avec un retrait au moins égal à 4 mètres,
  - Ou dans le prolongement latéral de la construction existante
    - sans que le linéaire total de la construction et de son extension ne respectant pas les règles ci-avant ne puisse excéder 10 mètres.

### 7.2. Dispositions applicables dans toute la zone, à l'exception des secteurs Ngv, Nh, et NI

- Les constructions doivent être implantées :
  - Sur la limite séparative,
  - Ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non réglementé

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

### 9.1. Dans les secteurs Nh, Ne, Ns, Na, NI, et Ngv

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder, dans la limite des conditions définies à l'article 2 :
  - 15% en zone Ne, Ns, NI, Ngv



- 1,5% en zone Na
- et 30% dans le secteur Nh.

## **9.2. Dans la zone N et ses secteurs Npl, Npo, Nr**

- sans objet

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.
- La hauteur s'entend à partir du terrain naturel avant travaux à l'exception des zones concernées par le PPRL pour lesquelles le terrain naturel est rehaussé de la cote Xynthia + 20 cm ou +60 cm dans la limite maximum de 1 m.

### **10.1. Dispositions applicables dans les secteurs indicés «SPR1 »**

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR

### **10.2. Dispositions applicables dans la zone N, à l'exception des secteurs indicés «SPR1 »**

#### ***10.2.1. Dispositions applicables dans le secteur Nh***

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
  - 3,5 mètres à l'égout
  - et 2 niveaux (R+combles)
- La hauteur maximale des constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, hors éléments techniques de superstructure, est de :
  - 6 mètres à l'égout.
- La hauteur totale des éléments techniques de superstructure est limitée à :



- 20 mètres.

#### **10.2.2. Dispositions applicables dans le secteur Na**

- La hauteur maximale des constructions est de :
  - 10 mètres à l'égout
- La hauteur totale des éléments techniques de superstructure nécessaire au fonctionnement des activités présentes dans la zone est limitée à :
  - 20 mètres.

#### **10.2.3. Dispositions applicables dans les secteurs Ns, et Nl**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à :
  - 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
  - et 2 niveaux (R+combles)
- La hauteur totale des constructions sportives et de loisirs est limitée à :
  - 9 mètres au total,
- La hauteur totale des éléments techniques de superstructure nécessaire au fonctionnement de l'installation est limitée à :
  - 20 mètres.

#### **10.2.4. Dispositions applicables dans le secteur Npl**

- La hauteur totale des constructions est limitée à :
  - 1,20 mètre au dessus du niveau du trottoir de la RD 92.

#### **10.2.5. Dispositions applicables dans les secteurs Ngv et Ne**

- La hauteur totale des constructions est limitée à :
  - 3,50 mètres.



## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**Rappel** : *Restent applicables les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21, du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet, la rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU étant : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

**NB**: **Les dispositions relatives aux matériaux, ouvertures en toitures, composition des clôtures, ont vocation à être adaptées dans les zones du PPRL en cohérence avec le règlement du PPRL.**

### 11.1. Dispositions applicables dans toute la zone

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

### 11.2. Dispositions applicables dans les secteurs indicés « SPR1 »

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

### 11.3. Dispositions applicables en outre dans les secteurs Nh, Na, Ngv, et NI

#### ***11.3.1. Dispositions applicables aux clôtures***

- Les clôtures doivent être constituées :
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur totale maximale de l'ensemble est fixée à 1,80 m ;
  - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
  - Les clôtures réalisées à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies, doivent être constituées de dispositifs non opaques.

#### ***11.3.2. Éléments techniques***

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.



- Les locaux et éléments techniques (escalier ou cage d'ascenseur extérieurs, boîtiers électriques) doivent être situés de préférence à l'arrière de la construction, ou, à défaut, être traités avec soin (choix des matériaux et des couleurs) afin de permettre leur intégration dans l'architecture globale de la construction.

### **11.3.3. Dispositions applicables aux constructions dans le secteur Nh**

- Les extensions doivent :
  - Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale (et ornementale le cas échéant) de la construction sur laquelle elles viennent se greffer ;
  - Soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain. Dans ce cas, les extensions doivent présenter une partie de volume permettant de gérer la transition entre l'existant et la nouvelle construction.
  - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent se voir adjoindre au maximum 2 nouveaux volumes, dont un seulement réalisé à l'avant et/ou sur les parties latérales de la construction.
- Façades
  - Le choix des enduits doit être fait en tenant compte du climat et de la présence de la mer, afin d'éviter les verdissements précoces.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - Pour les constructions à caractère rural, il est recommandé d'utiliser un enduit à la chaux aérienne, avec le cas échéant, des décors en lait de chaux sur enduit (soubassements, liserés colorés,...)
  - La plus grande partie des façades (hors menuiseries) de la construction doit être de teinte claire, dans la limite de deux couleurs dominantes maximum.
  - Pour les encadrements de pierre, il est recommandé d'utiliser des joints en chaux aérienne et sable.
  - Pour les encadrements en granit, il est recommandé d'utiliser des joints du même matériau que la façade.
- Menuiseries :



- Les menuiseries en bois doivent être traitées ou peintes, de préférence d'une seule et même couleur. Deux couleurs maximum peuvent être autorisées.
- En cas de volet roulant extérieur, le caisson ne doit pas être situé à l'extérieur de la construction.
- Toitures :
  - Le cas échéant, un soin particulier doit être apporté aux lucarnes frontons, croupes et débords de toit.
  - Les matériaux recommandés sont l'ardoise, la chaume, la tuile plate, la tuile ronde, le zinc, le verre ou produit verrier, ou tout matériau en harmonie avec la construction existante.
  - Les châssis de toit (hors verrières) sont autorisés à condition de :
    - ne pas dénaturer l'aspect de la façade et d'être alignés sur les ouvertures des niveaux inférieurs,
    - ne pas créer de surépaisseur,
    - ne pas comprendre de système d'occultation extérieur,
    - et d'être limités à 1 par tranche de 40 m<sup>2</sup> de toiture.
  - Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de :
    - ne pas dénaturer l'aspect de la façade
    - d'être alignées sur les ouvertures des niveaux inférieurs.
    - et que leur pente soit identique à celle des versants de la toiture.
  - Les lucarnes à deux versants sont autorisées à condition que leur pente soit ou identique ou similaire (plus ou moins 10°) à celle des versants de la toiture.
- Balcons et terrasses :
  - Les nouveaux balcons doivent avoir une profondeur de 2 mètres maximum.
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée, à condition :
  - Sur les extensions ou nouvelles constructions, qu'ils soient totalement intégrés



à l'architecture du bâtiment, sans surépaisseur,

- Dans tous les cas, l'installation ne doit pas créer de surépaisseur supérieure à 5 cm par rapport au toit.
- Constructions annexes :
  - Les constructions annexes doivent être traitées comme des constructions à part entière (volume, qualité des matériaux, toiture), et en recherchant une harmonie avec la construction principale.

#### **11.4. Dispositions applicables en outre dans les secteurs Npo et Npl**

- A l'exception des installations sanitaires publiques et les postes de sécurité, les constructions et installations doivent :
  - être démontables et transportables,
  - ne comporter aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol,
  - et être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial.
- Une attention particulière doit être apportée à l'insertion des constructions et installations dans le site, afin notamment de préserver les vues depuis le remblai sur la baie.

##### ***11.4.1. Volumétrie***

- Les constructions et installations doivent être réalisées dans des formes simples.
- La notion de forme simple s'applique à l'ensemble de l'installation qui intègre sans excroissance tous les éléments la constituant.

##### ***11.4.2. Toitures***

- Les toitures devront être réalisées avec une pente inférieure à 30°.
- Les matériaux utilisés doivent être teintés dans la masse ou peints avec des couleurs claires blanc, crème ou sable, bleu ciel, gris clair, turquoise clair ou encore bleu marine, faisant référence au style balnéaire.



### **11.4.3. Matériaux**

- Façades
  - Les matériaux et enduits doivent présenter les qualités permettant de résister au climat et à la proximité de la mer.
  - Les matériaux utilisés doivent être teintés dans la masse ou peints avec des couleurs claires blanc, crème ou sable, bleu ciel, gris clair, turquoise clair ou encore bleu marine, faisant référence au style balnéaire.
  - L'usage du verre et de bardages bois est recommandé pour l'habillage extérieur.
  - L'usage du plexiglass est interdit.
- Sols
  - Le caillebotis ou les planchers bois est recommandé pour tous les sols (y compris les terrasses), sauf lorsque des réglementations sanitaires s'y opposent.
- Ouvertures
  - L'usage du plexiglass est interdit.

### **11.4.4. Enseignes**

- Les enseignes sont intégrées à l'installation ou disposées en continuité de l'installation. Les enseignes gonflables permanentes ou occasionnelles sont interdites.
- Les enseignes sont réalisées en harmonie avec les couleurs et aspects choisis pour l'installation.

## **ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.
- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de la construction,



et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. Espaces boisés classés et éléments de paysages

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

### 13.2. Dispositions applicables dans la zone N, à l'exception des secteurs indicés « SPR1 »

#### *13.2.1. Plantations*

- Les plantations doivent permettre la bonne insertion du projet dans l'environnement.
- Les implantations des constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux essences listées en annexe 2 du présent règlement.
- En zone Npl, les implantations des installations et constructions ne doivent pas compromettre le développement et la viabilité des sujets existants sur le terrain, et doivent respecter un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux plantations existantes.
- Les talus doivent être conservés ou replantés, notamment en bordure des voies bruyantes.

### 13.3. Dispositions applicables dans le secteur SPR1

- Les dispositions applicables sont celles énoncées au règlement du SPR.

## ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

