

Département des Côtes d'Armor



Commune de
Pleumeur-Bodou

Révision du
Plan Local d'Urbanisme

8.10. HLL - Cahier de
Recommandations - CAUE 22

Révision du P.L.U. prescrite le :	25 janvier 2002
Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du :	13 décembre 2012
P.L.U. arrêté le :	21 février 2012
P.L.U. approuvé le :	13 mars 2014





Max GRAMMARE
Architecte conseiller
François DE LAVENNE
Urbaniste conseiller
Didier PIDOUX
Paysagiste conseiller

**Cahier de recommandations pour l'intégration dans
le paysage des résidences mobiles et des habitations
légères de loisir**

**Dans le cadre du contrat touristique
Trébeurden - Pleumeur-Bodou - Trégastel**



Camping CCAS Trégastel.

A la demande de Madame Isabelle BERTHELOT-FOSSEY, chargée de la coordination du contrat de station touristique, le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Côtes d'Armor est sollicité pour établir une proposition de cahier des charges ou de recommandations.

Cet outil devrait permettre d'améliorer, le cas échéant, l'intégration des résidences mobiles et des habitations légères de loisir dans le paysage. La réflexion est menée en partenariat avec les trois communes de Trégastel, Pleumeur-Bodou et Trébeurden. Elle s'inscrit dans le contexte des révisions des plans locaux d'urbanisme et dans le respect des textes réglementaires concernant ce type de constructions.

Le but du document est de guider les porteurs de projets de création ou d'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisir, dans leurs choix pour assurer une bonne qualité paysagère des espaces concernés.

L'aspect réglementaire est traité dans les plans locaux d'urbanisme. L'accueil de ces constructions se fait dans les zones généralement appelées « Ne » et « Nt ». Le cahier des recommandations va au-delà de la réglementation au sens où il s'agit d'un document pédagogique et de sensibilisation.

► **Quels sont les éléments à prendre en compte dans la conception, la disposition et les abords des résidences mobiles et des habitations légères de loisir?**

A) L'environnement paysagé lointain

Comme pour l'habitat, la perception des résidences mobiles et des habitations légères de loisir se distingue au loin par :

- **Les volumes,**
- **Les couleurs,**
- **L'implantation par rapport au relief,**
- **La composition du plan de masse et la densité.**

Les volumes

Pour assurer une bonne intégration dans le paysage, les constructions devront présenter, de préférence, des volumes en rapport avec l'architecture traditionnelle :

- Plan rectangulaire allongé,
- Toiture à deux pentes symétriques avec faitage dans le sens de la longueur,
- Pente de toiture d'environ 40° (une pente de toiture aussi forte se rencontre rarement dans la production industrielle actuelle, elle reste cependant un critère à encourager).

L'implantation par rapport au relief

Les exemples d'implantation de résidences mobiles ou des habitations légères de loisir dans des endroits surélevés, des promontoires, ont un impact visuel très négatif. La recherche d'une belle vue sur l'environnement depuis la construction conduit parfois à une perception regrettable, depuis l'environnement, sur cette construction. On devra donc rechercher des implantations se fondant dans le paysage. Ceci conduit à éviter toute localisation où la construction est perceptible de très loin.



Un seul petit bâtiment peut avoir plus d'impact visuel qu'un ensemble quand il est placé dans une position trop élevée.



En comparaison, le bâtiment d'accueil du camping, plus grand mais de teinte sombre, se voit beaucoup moins que la résidence mobile blanche.

Les couleurs

Couleurs des murs :

Les références sont celles de l'environnement minéral et végétal du lieu de construction. Par souci de discrétion, il est souhaitable d'éviter les teintes claires et/ou brillantes, et de se référer plutôt à celles des matériaux naturels aux abords. Les teintes sombres sont toujours plus discrètes dans le paysage. Cela suppose d'adopter des couleurs mates, à base de gris plus ou moins foncé selon le lieu.

Les peintures seront choisies à partir de la gamme des teintes de la pierre ou des végétaux. Exemple : ton sable granitique sombre, ton pierre gris ocré, bois naturel, peint ou lasuré sombre, etc.



La couleur blanche se détache excessivement dans le paysage. On observe que les annexes voisines en bois sont discrètes. Une couleur plus sombre pour les murs facilite l'intégration dans le site.

Dans le même ordre d'idées, seules les menuiseries qui présentent de petites surfaces peuvent recevoir des teintes plus soutenues. Si elle est apparente en façade, il n'est pas souhaitable de souligner la structure du bâtiment par une couleur différente de celle des murs.

On pourra se référer à la liste des teintes de la gamme RAL précisée en annexe du rapport.

Couleur des toitures

La bonne référence est celle de l'ardoise c'est-à-dire une couleur « **gris foncé** ». (Attention à une tendance qui consiste à penser que l'ardoise est bleue et à proposer cette couleur pour les toitures. Il s'agit d'une confusion entre le reflet du ciel et la couleur réelle du matériau). On rencontre de façon anecdotique des tuiles sur le bâti du Trégor ; la couleur rouge, par son impact très fort sur le paysage, ne correspond pas à la discrétion recherchée.

La composition du plan de masse et la densité.

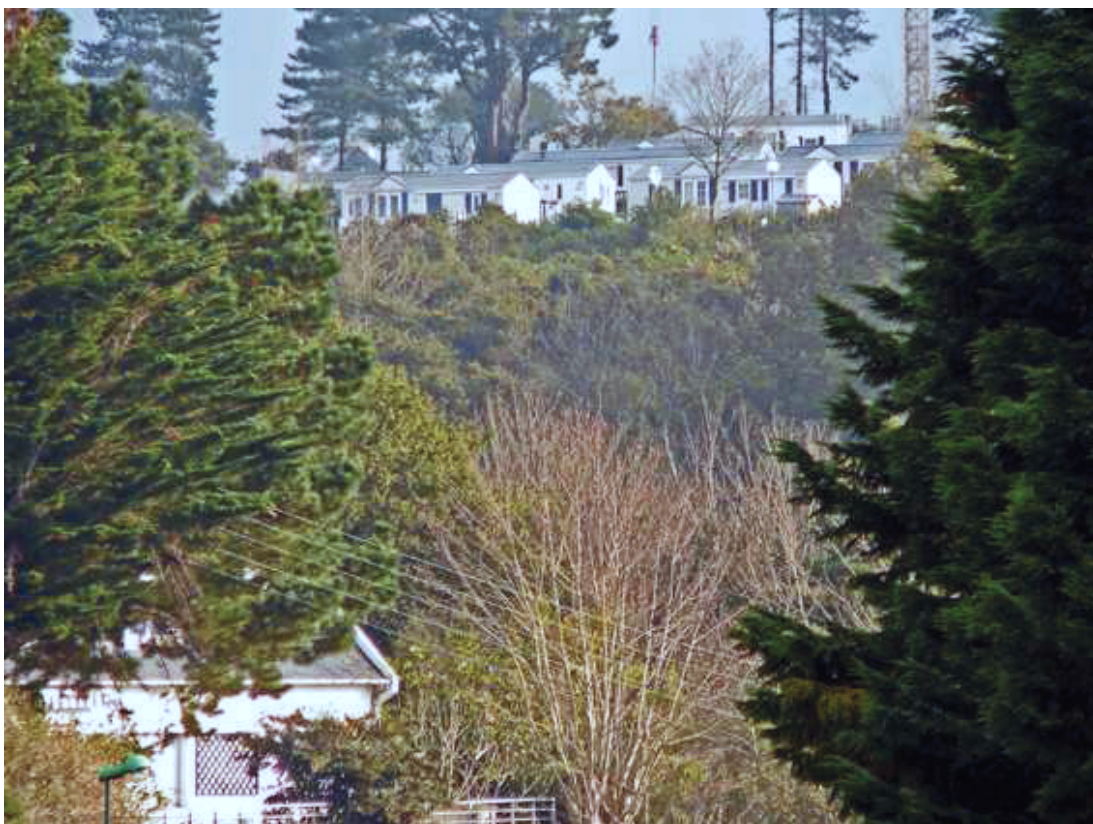
La **composition du groupement des constructions** devra éviter les effets de masse. Un des moyens est de disposer des éléments végétaux qui viennent fractionner l'ensemble bâti.



Etat existant



Simulation de fractionnement de l'effet de masse par la plantation d'arbres.



Trop dense, sans arbres intermédiaires et de teinte blanche, cet ensemble présente un impact préjudiciable au paysage local.

B) L'environnement paysagé proche

Le cadre végétal local dicte le caractère du traitement paysagé. Bien que les pins maritimes ne soient pas une essence d'origine locale, leur acclimatation dans le Trégor depuis longtemps donne beaucoup de caractère à plusieurs terrains de camping recevant des résidences mobiles et des habitations légères de loisir. Dans le cadre de l'aménagement des emplacements et des abords, il est souhaitable de conserver cette dominante végétale plutôt que de diversifier exagérément les essences. A trop vouloir apporter de la diversité dans les plantations, on finit par banaliser le lieu.



Toute l'ambiance de ce camping est donnée par les pins maritimes. Il faut lui garder ce caractère.

Les mouvements de terrain peuvent s'inspirer des talus traditionnels en reprenant les mises en œuvre que l'on peut observer dans le Trégor. Exemple, les talus maçonnés en pierres hourdées à la terre agrémentés de plantations locales.



Exemple de talus maçonné permettant de border un plateforme.

Matériaux de construction des bâtiments

Dans le cadre du développement durable dans lequel s'inscrit ce cahier de recommandations, il est souhaitable de privilégier le bois pour la construction des bâtiments plutôt que les matériaux de synthèse.

Clôtures

La perception des clôtures depuis l'espace public revêt une importance majeure. Les possibilités de traitement sont abordées dans le règlement du PLU. Il y a lieu d'adapter harmonieusement le type de clôture au site. Toutes les solutions précaires, en matériaux de mauvaise qualité ou inadaptés au cadre naturel, sont à éviter :

- Bâches plastiques,
- Tôles diverses,
- Poteaux en béton,
- Plaques en béton,
- Agglomérés de ciment apparents, voire enduits dans les sites sensibles,
- Grillages non doublés d'une haie.



Au-dessus d'un beau mur-talus ancien se détache une clôture en bâche plastique tendue sur des poteaux en béton. Cette solution est à proscrire pour son atteinte au paysage.



Exemple de fleurissement pour dissimuler des clôtures disgracieuses.

Les solutions de clôtures cohérentes avec le cadre bâti naturel sont à encourager :

- Talus traditionnels maçonnés et plantés,
- Haies végétales d'essences locales entretenues mais non taillées de façon trop rigoureuse pour leur laisser un aspect naturel. Pour les limites de terrain situé au bord du domaine public, il est recommandé de prévoir des arbres de haute tige pouvant se développer sans la contrainte réglementaire attachée aux limites séparatives des parcelles privées.

Grillage vert tendu sur poteaux métalliques verts et doublé d'une haie le dissimulant à court terme.

- Treillage de bois doublé d'une haie.
- Murets de pierre d'un appareil identique à celui des murs anciens locaux.

Auvents, bannes, vérandas: Une attention particulière doit être apportée au traitement de ces éléments qui peuvent avoir un impact très fort dans le paysage au point d'annuler les efforts d'intégration concernant les bâtiments. Les volumes doivent bien se raccorder avec le bâtiment. Les couleurs sont à traiter dans le même esprit avec le souci de la discrétion ce qui exclut les rayures.



Exemple de auvent mal intégré sur une résidence mobile dont la couleur est cependant bien traitée.



Simulation d'amélioration de l'intégration du auvent. L'adaptation au sol reste à améliorer.

Adaptation au sol

La législation demande que les résidences mobiles et les habitations légères de loisir soient renouvelées au moins tous les dix ans. Cette obligation conduit parfois à une surélévation visuelle du bâtiment préjudiciable à une bonne qualité d'aspect :

- Les roues et le calage des constructions sur des agglomérés sont apparents,
- La terrasse est décollée du sol et le dessous n'est pas flatteur.

Pour améliorer cette question, en fonction des possibilités et du relief du terrain, il est souhaitable d'adopter des solutions telles que :

- Plantations en pied de bâtiment dissimulant le dessous,
- Prolongement des bardages de façades, éventuellement ajourés, plus près du sol,
- Talutage planté en périphérie,
- Terrassement en creux descendant visuellement la construction.



Terrasses surélevées avant adaptation au sol.



Simulation de traitement fleuris des soubassements.



A gauche, bonne qualité paysagère des abords ; à droite, l'adaptation au sol n'est pas traitée.

Traitements des voiries.

Les voiries et espaces de stationnement seront réalisés de préférence en matériaux perméables, avec des largeurs réduites au strict nécessaire, c'est-à-dire de l'ordre de trois mètres. Pour les circulations secondaires, on peut se contenter d'un revêtement limité à la largeur des roues sur une emprise enherbée.



Bon exemple de traitement de voirie secondaire.

Stationnement des véhicules

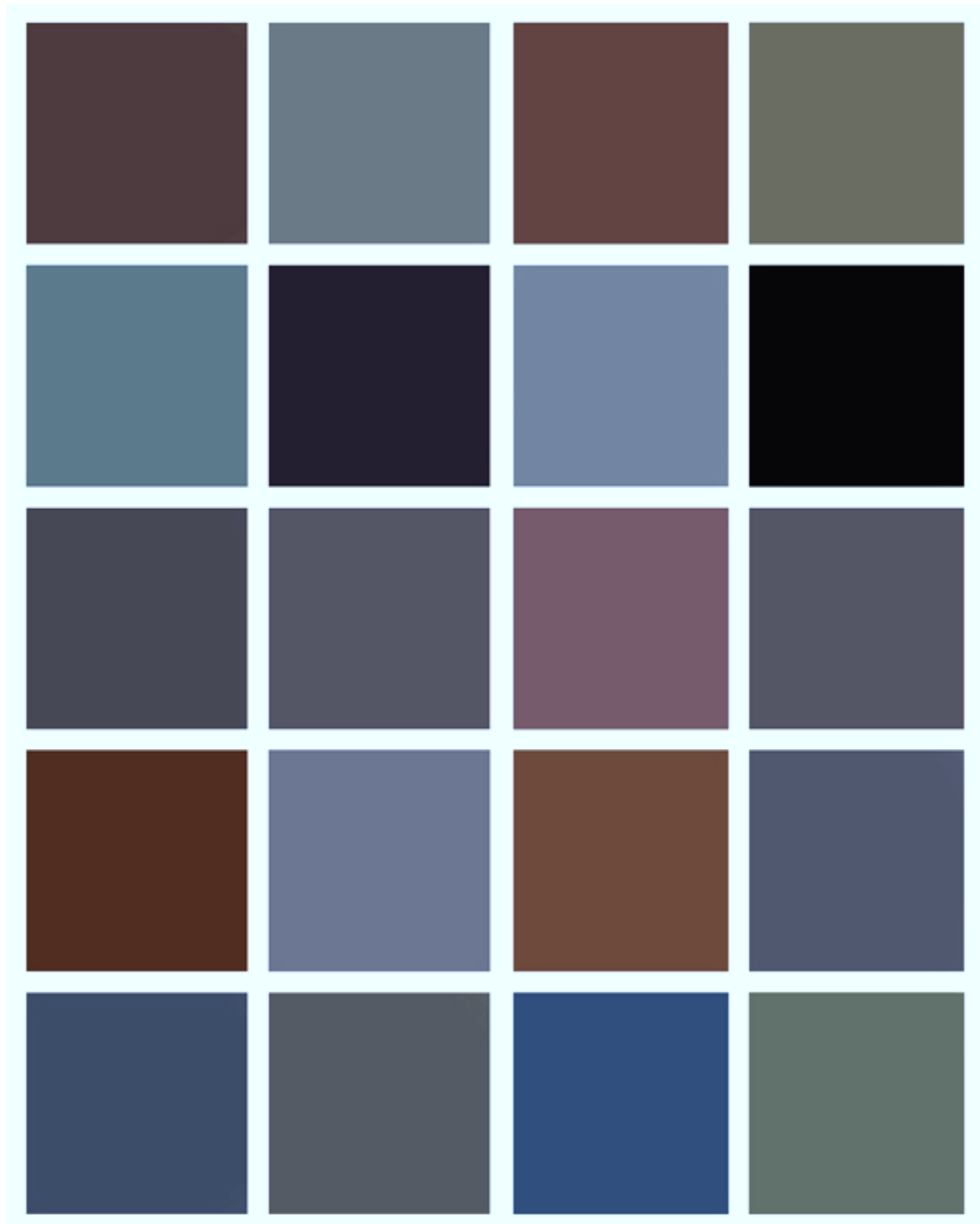
D'une manière générale, le choix qui consiste à regrouper les automobiles sur des parkings extérieurs afin de laisser les espaces libres aux piétons est la meilleure solution. Il est souhaitable de paysager les parcs de stationnement à la fois pour dissimuler les automobiles et pour donner un caractère plus naturel à ces lieux quand ils sont inutilisés. En aucun cas ces parcs ne doivent être traités comme en milieu urbain, avec des emplacements peints sur du bitume. Les limites sont à réaliser avec des talus plantés ou par les types de clôtures décrits précédemment. Des arbres d'essences locales seront plantés en nombre suffisant pour réduire l'impact visuel de ces espaces dégagés.

Eaux pluviales

Le cheminement des eaux pluviales est à réaliser en surface par un réseau de fossés et de noues enherbés, propres à ralentir les écoulements vers le milieu naturel.

Annexes 1

Gamme des couleurs possibles pour les façades, à étudier en fonction de l'environnement des résidences mobiles et des habitations légères de loisir.



Références RAL :

1020	7009	7035
5008	7010	7037
5014	7023	7043
6003	7024	7046
6013	7026	8019
7002	7030	8028
7003	7033	9007
7006	7034	9011

Annexes 2

Exemple de règlement de Plan Local d'Urbanisme, basé sur celui de Trégastel actuellement à l'étude par le cabinet PRIGENT et associés.

Proposition de textes complémentaires à inscrire dans le règlement des zones N.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel et forestier, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend les secteurs :

- Secteur N : secteur naturel de protection pour la qualité de ses sites, ses milieux naturels et ses paysages
- Secteur NI : secteur stricte 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.
- Secteur Nh : secteur naturel dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées et où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées des constructions peuvent être autorisées
- Secteur Nhc : secteur naturel d'habitat pouvant recevoir des constructions de manière limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).
- Secteur Ne : secteur naturel réservé à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs ou d'installations à caractère touristique.

Il comprend des zones destinées à accueillir des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles, des camping cars, du camping ainsi que les équipements et activités liés à ces structures, excluant tout habitat permanent hormis ceux nécessaires au gardiennage et/ou logement de fonction.

- Secteur Ny : secteur naturel réservé à l'implantation d'installations à caractère d'artisanat traditionnel

Rappels

- La réglementation sur le type d'occupation et d'utilisation du sol est précisée en annexe 1.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un site inscrit ou classé (art. L.430-1 du Code de l'Urbanisme), d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme).

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à

C.A.U.E. des Côtes d'Armor, 29, avenue des Promenades. Tel: 02 96 61 57 97. 12
Fax: 02 96 52 01 70. E.mail: caue22@wanadoo.fr

compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

- Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement 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 défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une zone humide identifiée par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble des secteurs

- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
 - . les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
 - . les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un ouvrage public (voiries et réseaux divers, bassins tampons, noues ...etc.), à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- La construction d'éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antenne sur pylône.
- Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées ou non sur les documents graphiques par une trame bleue, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
- La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
- Les mouvements de sol à moins de deux mètres des pieds d'arbres recensés au titre de l'article L.123-1.7° afin de ne pas perturber les racines des haies bocagères existantes.

Sur l'ensemble des secteurs sauf en secteurs Nhc et Ne

Toute nouvelle construction, même ne comportant pas de fondations, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N2.

Sur l'ensemble des secteurs sauf en secteur Ne

Les piscines

En secteur N1

- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur
- Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation du secteur considéré, notamment :
 - . Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers
 - . Création de plans d'eau
 - . Défrichement de landes
 - . Destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels
 - . Construction d'éolienne, de pylône, de support d'antenne, d'antenne et de réseaux aériens
 - . L'aménagement d'équipements sportifs engendrant des mouvements de terrain et des installations fixes (ex : tennis, golf, piscine...)
 - . Les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N11.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble des secteurs,

Sous réserves d'une bonne insertion dans le site,

- Les affouillements ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- Les chemins piétonniers.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, voiries et réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.).

Sur l'ensemble des secteurs hormis en secteur N1

La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre. Le permis doit être déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.

En secteur N1

Sous réserves du respect des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme

- La reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit identique à la construction avant sinistre. Le permis doit être déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement.

- A 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 aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- L'entretien et la remise en état, à l'identique des ouvrages de protection contre la mer (digues, môles, cales)
- La pose de corps morts sous réserves qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin, ou à l'intérêt paysager du secteur

Sous réserves du respect des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces remarquables: cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher.

En secteur N

Les abris exclusivement réservés aux animaux d'une superficie maximale de 20m² d'emprise au sol

En secteur Nh

Sous réserves du respect des dispositions de l'article L.146-4-1 du Code de l'urbanisme

- Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserves d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- L'extension mesurée des constructions existantes devra se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% de la SHON et limitée à 50 m² de SHON.
- En dehors du projet de construction initial, une seule annexe détachée ou non (garages, abris de jardin.) de la construction principale à condition qu'elle soit en harmonie avec celle-ci. Cette annexe ne doit pas excéder 35m² d'emprise au sol. La hauteur maximale de l'annexe est limitée à 2,50m à la sablière ou à l'égout de toiture.

En secteur Nhc

Sous réserves du respect des dispositions de l'article L.146-4-1 du Code de l'urbanisme

- Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat et de services.
- Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- L'extension mesurée des constructions existantes devra se faire en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% de la SHON et limitée à 50m² de SHON.
- En dehors du projet de construction initial, une seule annexe détachée ou non (garages, abris de jardin) de la construction principale à condition qu'elle soit en harmonie avec celle-ci. Cette annexe ne doit pas excéder 35m² d'emprise au sol. La hauteur maximale de l'annexe est limitée à 2,50m à la sablière ou à égout de toiture.

En secteur Ne

- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement
- Les habitations légères de loisirs sous réserve des dispositions de la législation.
- Les aires de jeux et de sports et les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires
- **Les annexes, à condition que leur hauteur soit inférieure à 2,20m et que leur emprise au sol n'excède pas 4 m².**

En secteur Ny

- L'aménagement des habitations existantes dans leur volume initial
- La rénovation, le changement d'affectation des constructions existantes dans leur volume initial, en vue de la création d'activités artisanales traditionnelles

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

La desserte principale devra être d'une largeur de 4 mètres, les passages libres qui permettront la desserte intérieure seront d'une largeur minimale de 3,50 mètres. Toutefois, pour assurer un bon traitement paysager des abords de ces voies, une emprise de deux mètres devra être libérée sur chacune de leurs rives.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

Les voies en impasse devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel sera obligatoire et pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être récupérées sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé.).

Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Réseaux divers

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions et installations admises doivent, en toute ou partie, être soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit à plus de 5m.

En secteur Nhc

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existantes, soit à l'alignement même des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, soit en retrait.

En secteur Ne

Les constructions et installations admises doivent être implantées à plus de 5m de l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques.

L'édification de toute construction est interdite sur les points hauts du terrain perceptibles depuis l'espace public environnant.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Toutefois, de telles possibilités 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 du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

Les constructions admises doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m de chaque limite séparative.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Pour les secteurs Nh et Nhc, ces extensions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 2,50m de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°.

En secteurs Nh et Nhc

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain à son aplomb sans pouvoir être inférieur à 3m.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nhc, le C.E.S. (Coefficient d'Emprise au Sol) est de 0,2.

Sur l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol maximale de l'annexe (garages, abris de jardin) détachée de la construction principale ne devra pas excéder pas 35m².

**En secteur Ne, pour 5% des lots ou emplacements, l'emprise au sol des constructions (terrasses extérieures, patios compris), ne peut excéder 50%.
Pour le reste des lots ou emplacements, l'emprise ne peut excéder 30%.**

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.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 6,50m au faîtage.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale de l'annexe est limitée à 2,50m à la sablière ou à égout de toiture.

En secteur Ne, la hauteur est limitée à 5m au faîtage pour les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

LES RÉNOVATIONS ET EXTENSIONS DES BÂTIMENTS TRADITIONNELS LOCAUX (Prescriptions liées à l'application de l'article L 123-1-7)

Volumétrie :

Les rénovations et extensions devront conserver la silhouette générale des bâtiments existants et s'accorder avec l'architecture d'origine.

Extensions :

Les extensions sous forme de vérandas sont interdites. Les autres types d'extensions sont interdits en façade principale (celle comportant le plus d'ouvertures), elles sont autorisées en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Toitures :

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. Les toitures des extensions s'accorderont avec les pentes existantes sur la construction.

Façades et ouvertures :

Les façades principales conserveront leur composition générale. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes. On utilisera les châssis de toit pour éclairer les combles.

Les volets roulants sont interdits.

Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment.

L'utilisation de la tuile est autorisée sur les extensions et les annexes uniquement lorsque celle-ci préexistait à 100m alentours. Le type de tuile conseillé est mentionné dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de P.L.U.

LES RÉNOVATIONS ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS DE VILLÉGIATURE (Prescriptions liées à l'application de l'article L 123-1-7)

Volumétrie :

Les rénovations et extensions devront s'accorder avec la silhouette générale des bâtiments existants et l'architecture d'origine. Pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface.

Extensions :

Elle doivent permettre la lecture du volume initial et s'édifieront de préférence sur les pignons et les façades arrières comportant moins d'ouvertures.

Toitures :

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. Les toitures des extensions s'accorderont avec les pentes existantes sur la construction.

Façades et ouvertures :

Les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées. Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes, elles seront positionnées de préférence sur les pignons afin de ne pas perturber la composition des façades.

Les volets roulants sont interdits.

Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment.

L'utilisation de la tuile est interdite excepté s'il elle préexiste sur le bâtiment.

1 - GENERALITES :

Sur l'ensemble des secteurs

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et 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.

L'architecture extrarégionale (mas provençal, chalet savoyard, toiture à la Mansart, toit en croupe, pans coupés, etc.) est proscrite.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS FUTURES, EXTENSIONS ET ANNEXES

Sur l'ensemble des secteurs

Volumétrie :

La volumétrie des extensions futures devra s'apparenter aux volumétries des bâtiments traditionnels (volumes parallélépipédiques, toitures à 2 pentes en ardoise) selon l'architecture présente sur le secteur.

Les projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

En secteur Ne, sauf application des articles précédents, la volumétrie des constructions devra respecter un plan rectangulaire allongé et une toiture à deux pentes symétriques.

Toitures :

Les toitures présenteront des pentes d'au moins 45°, leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens. Les toitures seront constituées d'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire.

Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc. doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'accorderont avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

L'utilisation de la tuile est autorisée sur les extensions et les annexes uniquement lorsque celle-ci préexistait à 100 m alentours. Le type de tuile conseillé est mentionné dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de P.L.U.

En secteur Ne,

- les toitures seront en ardoises ou matériaux d'aspect similaire. Le zinc et le bac acier de teinte ardoise mate sont autorisés

-Les habitations légères de loisirs ainsi que les résidences mobiles doivent présenter un bardage en bois naturel ou dans un autre matériau de couleur mate. Les teintes trop claires sont à éviter.

- Les éléments des auvents et des terrasses seront en bois naturel ou de couleur sombre et mate s'harmonisant avec l'environnement proche. Hormis pour des raisons de sécurité, les terrasses seront dépourvues de garde-corps.

-Les annexes seront traitées avec même aspect que les constructions principales

-Les portails seront d'un style simple en harmonie avec les constructions et d'une hauteur maximale de 0,80m.

3 - LES CLÔTURES

En secteurs Nh, Nhc et Ne

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

- haies végétales d'essences locales.

- **grillage simple sur poteaux métalliques doublé d'une haie d'essences locales.**

- murets traditionnels de pierres sèches.

- **talus traditionnels de pierre surmontés ou non d'une haie bocagère.**

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une assise maçonnée d'une hauteur maximale de 0,50m.

En secteurs N, NI

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

- haies végétales d'essences locales.

- Les clôtures simples nécessaires à parquer des animaux.

Les grillages sont proscrits.

Sur l'ensemble des secteurs

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir.

Le long du littoral, ainsi que le long de la servitude de passage des piétons sur le littoral, les clôtures nouvelles consisteront obligatoirement en des talus plantés d'essences locales. Les éléments métalliques sont interdits.

Tout autre mode de clôture et en particulier les plaques de tous types (béton, plastique, bois, ...etc.) y compris à claire-voie, les matériaux imitant les matériaux traditionnels et les haies de conifères sont interdits.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder :

- 1,50m pour les clôtures sur voies et à l'intérieur des marges de recul;

- 2m pour les clôtures en limite séparative et en fonds de parcelle.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

Le sol de ces aires devra rester perméable.

En secteur Ne, le stationnement des véhicules, correspondant à un emplacement ou lot, sera regroupé sur une aire paysagère à l'entrée du terrain de camping ou du parc résidentiel de loisir. Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 50m² de stationnement. Elles doivent rester perméables.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les talus et les talus plantés existants seront maintenus au mieux ou reconstitués à proximité, et plantés d'essences locales.

Il est souhaitable de les prolonger afin :

- de gérer l'écoulement des eaux pluviales,
- de maintenir la biodiversité floristique et faunistique,
- d'intégrer au mieux l'urbanisation dans le paysage.

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

- les haies et les talus nouvellement créés devront privilégier les essences bocagères.
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

En secteurs Nh, Nhc et Ne

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article N2) ne doit être accompagné ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des talus).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

En secteur Ne, les espaces libres, d'aire de jeux, espaces verts communs paysagers doivent représenter au moins 20% de la surface totale.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur Nhc, le C.O.S. est de 0,3.