

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.*

*La zone Ap est ponctuellement exposée au risque de submersion marine.*

*De par sa localisation et ses caractéristiques, elle est soumise au régime des espaces proches du rivage et t le principe de l'extension imitée de l'urbanisation.*

*Enfin, elle appartient au secteur naturel du projet d'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'imposera à celui du PLU. Dans l'attente, elle est soumise au règlement de l'actuelle ZPPAUP.*

### ARTICLE Ap 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** tous types de constructions, installations... autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Ap2 ainsi que les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées :

**1. Dans la zone Ap proprement dite :**

- a) Les carrières
- b) Les parcs photovoltaïques au sol

**2. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.**

### ARTICLE Ap 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**1. Dans la zone Ap** proprement dite, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a) Les constructions nouvelles et les extensions, à condition :**

- qu'elles soient **liée et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole**
- pour les constructions, qu'elles soient **implantées en continuité de l'agglomération ou d'un village existant.**
- Pour les extensions, qu'elles s'inscrivent dans **la continuité d'un bâtiment agricole existant.** Dans ce cas, il devra s'agir d'une extension raisonnable qui ne dépassera pas le seuil des 40 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle observée à la date d'approbation du présent PLU
- que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère

- b) Les installations de vente directe et de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à l'activité principale agricole par l'aménagement de bâtiments existants ou le changement de destination en hébergement de bâtiments repérés au plan de zonage.
- c) La construction d'un logement de fonction dans une exploitation située en discontinuité d'une agglomération ou d'un village ne sera tolérée que si elle est justifiée par une nécessité technique résultant de la nature de l'exploitation (ex : certaines formes d'élevages) et uniquement si elle se situe dans la continuité ou dans le même volume qu'un bâtiment d'activité agricole dont la superficie devra demeurer supérieure à celle de l'habitation.
- d) La rénovation et l'extension en continuité des constructions d'habitation existantes sous réserve d'être limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU.
- e) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole et de leur insertion paysagère.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas mettre en cause la vocation de la zone et de leur insertion paysagère dans le respect de la loi littoral.
- g) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques), techniques (ex : construction, infrastructures...), ou encore aux besoins de l'activité agricole (réserve d'eau) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols **et ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviales ni la qualité du site.**

**2. Dans le secteur Apk, ne sont autorisées que les travaux d'entretien et la mise aux normes des installations d'hygiène (sanitaires), techniques ou sécuritaires liées au fonctionnement de l'aire de camping existante à la date d'approbation du présent PLU.**

**3. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.**

## **ARTICLE Ap 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

### **1. Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

## 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## ARTICLE Ap 4 – RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

**En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif**, ou dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome ou groupé est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ainsi, les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire... Ce dernier sera validé par le Service Public d'Assainissement Collectif (SPANC).

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite maximum de 3 litres/seconde/hectare peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

### **3. réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain.

## **ARTICLE Ap 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- a) un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales ;
- b) un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies et chemins communaux.

2. Toutefois, des normes d'implantation différentes peuvent être tolérées:

- a) Pour l'extension en continu d'une construction existante
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE Ap 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives sous réserve de l'application des règles de sécurité ou avec un recul au moins égal à 3 mètres.

2. Toutefois, des normes d'implantation différentes peuvent être tolérées :

- a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre ;
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue ;

## ARTICLE Ap 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE Ap 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE Ap 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 2. Norme de hauteur

Dans la zone Ap :

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **10 mètres** au faîtage
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6.00 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère

### 3. Des normes différentes peuvent être tolérées ou exigées :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures) sous réserve de leur insertion dans le site

## ARTICLE Ap 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Constructions d'habitation

- Pour les constructions existantes, la restauration doit se faire avec les méthodes de mise en œuvre propres aux matériaux d'origine.
- Un projet de réhabilitation d'une écriture architecturale contemporaine peut être autorisé (autre bâti - bâti à modifier) s'il reste cohérent et respectueux du type architectural et urbain environnant.
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton,...) n'est pas autorisé.
- La pierre « à vue » n'est pas autorisée pour les façades principales. Le moellon doit être enduit. Pour les pignons et bâtiments annexes, les façades en moellons jointoyés sont admises. Le joint doit être « beurré ».
- Seules les couvertures en tuile de terre cuite creuses (chapeau et courant) sont autorisées. L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.
- Pour les nouvelles constructions et extensions, les parements de façades doivent être réalisés :
  - soit en pierre d'aspect similaire au bâti traditionnel existant,
  - soit en parpaings enduits de ton pierre clair,
  - soit en bardage bois à lames verticales.
- Les couvertures doivent être en tuiles creuses.

### 2. Constructions à usage agricole

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur.
- Les parements de façade doivent être réalisés :
  - soit en parpaings enduits de teinte ocrée,
  - soit en bardage bois verticaux laissés naturels,
  - soit en tôle laquée
- Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtre, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu.

- Un traitement différencié des couleurs ou des matériaux de façade et de couverture doit être recherché.
- Les couvertures doivent être réalisées soit :
  - en tuiles de type creuse ou romane-canal,
  - en plaques de fibrociment gris,
  - en tôle laquée.
- Les toitures photovoltaïques ou solaires doivent couvrir la totalité du pan de toiture.

### **3. Les clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être de type agricole (3 fils sur poteaux bois ou grillage "à mouton").
- Les clôtures liées aux bâtis existants ou leurs extensions doivent être similaire aux clôtures déjà existantes ou sous forme :
  - de haies végétales,
  - de grillage doublé de haies,
  - de murets en pierre
- Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, les clôtures doivent être perméables.
- Pour les nouvelles clôtures en limite séparative au contact de terrains de la zone agricole ou naturelle non bâtis, les murs pleins sont interdits. Elles seront de préférence constituées d'une haie composée de plusieurs essences locales.

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

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit s'accompagner de la réalisation de deux places de stationnement par logement.

## **ARTICLE Ap 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1) Dispositions générales**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales adaptées au climat et substrat local. Les plantations de haies monospécifiques sont interdites.

### **2) Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-III, 2° du code de l'urbanisme et**

### **figurant sur le plan de zonage**

- a) Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.
- b) Les haies ne peuvent être abattues, sauf si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie.
- c) Leur entretien est obligatoire. En cas de dégénérescence, la plantation de nouveaux sujets d'essences similaires doit être effectuée afin d'assurer leur renouvellement et leur pérennité.
- d) Seuls des abattages partiels peuvent être autorisés pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires.

### **3) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au sein du plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement :

- a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Ap 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ap 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois... Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE Ap 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.