

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

AUc

Caractère de la zone AUc

La zone **AUc** est constituée par les parties du territoire communal destinées à être urbanisées. Elles correspondent à des ensembles de terrains ne disposant pas d'équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté et dont l'aménagement cohérent nécessite le respect d'un schéma d'aménagement. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme définit ces zones.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement : *il s'agit des zones constructibles 1AU (indiquée).*
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. *Cette définition concerne les zones « inconstructibles » 2AU (indiquée).*

Cas des zones inconstructibles 2AUc : Aucune règle d'urbanisme n'a été défini pour ces secteurs puisque leur aménagement est subordonné à une modification ou une révision du PLU.

Les secteurs **1AUc** et **2AUc** sont consacrés à l'accueil d'habitations et d'activités compatibles avec l'habitat.

* Le secteur **1AUc** comprend des sous-secteurs :

- **1AUca**
- **1AUcg**, couvrant le futur écoquartier de la gare

* Le secteur **2AUc** comprend un sous-secteur **2AUca**.

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

Rappel

Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU :

6. l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
7. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection du patrimoine architecturale, urbain et paysager spécialement délimités au plan conformément à la légende,
8. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
9. tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme dans les conditions prévues à l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme.

Classement en espace boisé classé : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du Titre Ier livre III du Code forestier. (article L.311-1 et suivants du Code forestier).

Article 1AUc 1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites en zone **1AUc** les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- a. les extensions et les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- b. les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une utilisation du sol autorisée à l'article AUc2,
- c. les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable,
- d. les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- e. le stationnement de caravanes plus de trois mois par an, consécutifs ou non, en dehors des cas prévus par le Code de l'urbanisme⁷.

Article 1AUc 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A. Occupations et utilisations du sol admises en secteur 1AUc

Dans les secteurs 1AUc, des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être accordées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace (articles L.110 et L.121-10 du Code de l'Urbanisme).

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent.

1. Dispositions générales

Sont notamment admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

1. les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'accueil d'activités de service, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules,
2. les lotissements,
3. la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs, d'intérêt général.

⁷d- de l'article R.443-3 du Code de l'urbanisme

2. Dispositions particulières au secteur 1AUca

Sont autorisées sous réserve du respect des conditions générales énumérées au début du paragraphe A :

1. la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions et installations existantes ;
2. les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôt à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique, en dehors de celles interdites en 1AUc 1 ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

3. Dispositions particulières au secteur 1AUcg

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être :

- conforme avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les articles 1AUc 3 à 1AUc 16 ci après,

- compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par les principes d'aménagement définis dans le document des orientations d'aménagement et de programmation, et notamment respectant les principes de mixité et de densité minimum.

Les règles fixées dans le présent règlement s'appliquent à l'intérieur des zones AU (cf article R123-10-1 du code de l'urbanisme).

Sont autorisées sous réserve du respect des conditions générales énumérées au paragraphe A :

1. la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions et installations existantes ;
2. les opérations de 8 logements et plus à condition qu'elles comprennent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux (définition donnée par les articles L302-5 et L351-2 du code de la construction et de l'habitation), et qu'elles respectent un seuil de densité de 1400 m²/hectare minimum ;
3. les équipements publics et services nécessaires à la population, à condition qu'ils ne dépassent pas 25% de la surface de plancher.

SECTION 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUc 3 : accès et voirie

A- accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à :

- a. la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b. la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Le regroupement des accès à partir d'un groupe de parcelles est préférable à des accès individuels. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

B- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères).

Article 1AUc 4 : desserte par les réseaux

A- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

B- Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

Concernant les eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Concernant les eaux pluviales

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

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

Secteur 1AUcg :

Le coefficient maximal d'imperméabilisation autorisé sur la zone est de 50%, ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 50% minimum.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial et sous réserve de la mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront collectées et infiltrées directement sur le terrain d'assise de la construction (puits perdu, chaussées réservoirs, noues, bassins paysagers...).

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

Pour des raisons techniques contraires et avec autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Article 1AUc 5 : caractéristiques des terrains

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre une installation aux normes de l'assainissement individuel.

Article 1AUc 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques est de 5 mètres.

Lorsque des marges de recul plus importantes sont prévues au plan, les constructions doivent être implantées à un recul au moins égal à celui figurant au plan.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées.

Secteur 1AUcg :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, en fonction des principes d'implantation définis au document « orientations d'aménagement et de programmation ».

Article 1AUc 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées.
- Peut être également autorisée en limites séparatives, la construction de bâtiments de surface de plancher hors œuvre inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Secteur 1AUcg :

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3 mètres.

Article 1AUc 8 : implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune autre partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à un mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AUc 9 : emprise au sol

Pas de prescription

Secteur 1AUcg :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de l'opération.

Article 1AUc 10 : Hauteur maximale des constructions

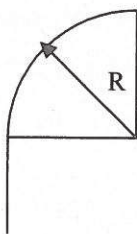
Lorsque des reconstructions de bâtiments préexistants sont autorisées suivant les dispositions de l'article 1AUc 1, les hauteurs des anciens édifices peuvent être prises en compte pour la rénovation.

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) est fixée comme suit :

Secteur	Hauteur maximale	
	à l'aplomb des façades	au faîtage
1AUca et 1AUcg	9,00 m	11,00 m

Les volumes en retrait ou en comble correspondant à la différence de niveau entre les hauteurs à l'aplomb de la façade et les hauteurs au faîtage devront s'inscrire dans un gabarit circulaire de rayon égal à cette différence.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 20 mètres pour l'application de cette disposition. La cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.



R = Différence entre les hauteurs à l'aplomb de la façade et les hauteurs au faîtage.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Les règles, ci-dessus, ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées ni aux dispositifs de ventilation.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles, ci-dessus, peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural.

Article 1AUc 11 : aspect extérieur

A. Généralités

Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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* ».

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une cohérence dans le choix des matériaux.

Dans certaines parties des secteurs 1AUc, les projets de construction inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.⁸ devront prendre en compte les prescriptions du règlement de la Z.P.P.A.U.P. approuvée le 18 septembre 2004.

B. Architecture traditionnelle

Les constructions qui s'en inspirent devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal,
- des pentes de toiture voisines de 45° ou plus ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité,
- des cheminées au sommet des pignons,
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux,
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis),
- des percements plus hauts que larges,
- des pignons jamais ou très peu percés,
- l'absence de chiens-assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture,
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume,
- des murs en pierre apparente ou enduits.

C. Architecture d'expression contemporaine

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe B. ci-dessus. Les conditions d'intégration des constructions seront étudiées lors de la demande de permis de construire par les auteurs de projets.

D. Constructions légères

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

⁸ Z.P.P.A.U.P. : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

E. Clôtures

Matériaux et aspect

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
 - en site naturel, prédominance de la végétation,
 - en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

- Les clôtures peuvent être constituées par :
 - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels),
 - des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointées ; dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale,
 - des écrans végétaux constitués d'essences locales,
 - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
 - des balustrades de faible hauteur.

- Feront l'objet d'interdictions :
 - les éléments décoratifs en béton moulé,
 - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
 - les éléments en béton préfabriqué,
 - les grilles ou grillages sans végétation,
 - les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment,...).

Hauteur

- Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :
 - dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 m ;
 - les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 1 m ;
 - les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés dans la limite de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.

- Sur limites séparatives des voisins (en dehors de la marge de recul sur voie).

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 2 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

F. Secteur 1AUcg :

La qualité architecturale sera recherchée, tout en permettant une innovation des matériaux et des volumes allant dans le sens de la nouvelle réglementation thermique et des principes bioclimatique et de l'éco-construction.

Article 1AUc 12 : aires de stationnement

Secteur 1AUca :

A. Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques.

En particulier, pour les catégories suivantes est exigé un minimum :

1. pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.
2. pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors-œuvre nette de construction avec minimum d'une place par logement.
3. Pour les commerces nouveaux (ou extensions), le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors-œuvre à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :
 - moins de 150 m² : aucune place n'est exigée, cette franchise n'est pas applicable au secteur AUc (AUca, AUcb) où l'on retient la norme d'une place pour 30 m²,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : 1 place pour 30 m²,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m² : 1 place par 15 m².
 - pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m² (ventes et réserves), une surface affectée au stationnement d'au moins égale à 60 % de la SHON de l'établissement sera exigée.
4. pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées ;
5. pour les constructions à usage industriel ou artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement ;

6. pour les hôtels et restaurants :
- 1 place de stationnement pour 2 chambres pour les secteurs AUCa et AUCb et 1 par chambre pour le secteur AUC (AUCa, AUCb),
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100m².

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

7. pour les salles de spectacle et de réunions : 3 places de stationnements pour 10 places dans la salle.

B. Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

C. Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Secteur 1AUCg

A. Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Le stationnement doit être organisé en dehors des voies publiques.

En particulier, pour les catégories suivantes est exigé un minimum :

1. pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place par logement.
2. pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,2 places par logement.
3. pour les constructions à usage locatif social et très social : 0,8 place par logement.
4. pour les constructions à usage de bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40 m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées ;
5. pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place de stationnement pour 2 chambres,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

6. pour les équipements : aucune règle n'est imposée pour les équipements publics ou les équipements collectifs d'intérêt général dès lors que l'espace public offre à proximité des places de stationnement en nombre suffisant.

B. Stationnement vélos

Pour les constructions à usage d'habitation collective et les équipements, au moins un espace de stationnement pour les cycles devra être aménagé (équipé de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) avec une surface minimale de 5 m² :

- 1,50 m² par studio, F1 et F2
- 2 m² par F3 et F4
- 3 m² par F5 et plus

Visiteurs : au moins 1 emplacement extérieur sécurisé scellé (arceau...) par tranche de 8 logements.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

C. Traitement des aires de stationnement

Il sera veillé à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Les parkings privilégieront ainsi des revêtements perméables ou semi-perméables permettant l'infiltration au moins partielle des eaux de pluies.

Article 1AUc 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir. Les talus plantés doivent être conservés, et, le cas échéant, complétés.

Secteur 1AUcg

Pour toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, un schéma d'aménagement (état existant et futur) devra être présenté. Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations envisagées.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 50 % de la superficie de l'espace libre non bâti du projet ou de l'autorisation de construire. Toutes les voies et cheminements de l'unité foncière doivent être pris en compte dans le calcul de la superficie de l'espace libre non bâti.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Ces plantations seront groupées et plantées en pleine terre plutôt que dans des fosses de plantations.

Les aires de stationnement non imperméabilisées pourront être intégrées au calcul de superficie des espaces libres de pleine terre.

Les plantations d'arbres à haute tige respecteront les cônes de vues à préserver inscrits au document « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les espaces paysagers seront réalisés de façon à favoriser la présence d'une biodiversité sur le secteur. Par exemple, en mêlant haies champêtres, arbres de haute tige d'essences locales, prairies fleuries,... gîtes ou nichoirs pour la faune locale.

Article 1AUc 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Secteur 1AUca

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,6

- Dans le cas de lotissement, le C.O.S. est appliqué à l'ensemble de l'opération.
- Il est de 0,8 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.

Dans le cas d'utilisation mixte d'un terrain (habitation, commerce ou activité), la formule à appliquer est la suivante :

$$\frac{\text{Surface de plancher à usage d'habitation}}{0,60} + \frac{\text{Surface de plancher à usage d'hôtel (ou de commerce ou d'activité)}}{0,8} = \text{Surface totale du terrain}$$

Article 1AUc 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

A. performances énergétiques des constructions

Secteur 1AUcg :

La réglementation thermique 2012 s'applique à partir du 1er janvier 2013 pour tous les types de bâtiments neufs. Les exigences (consommation d'énergie primaire) sont de 55 kWh/m²/an en Bretagne.

B. performances environnementales des constructions

Les constructions devront respecter les cibles environnementales suivantes :

Gestion de l'eau :

- les équipements intérieurs des logements devront permettre de réaliser des économies d'eau potable
- un panel de solutions devra être employé pour assurer une gestion « alternative » de l'eau pluviale : gestion de l'eau pluviale à la parcelle sauf impossibilité au regard de la nature des sols (cf article 4), limitation de l'imperméabilisation des sols au niveau des espaces

libres, collecte et gestion à ciel ouvert, dispositifs de récupération avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires,...).

Préservation de la biodiversité :

Les espaces paysagers seront réalisés de façon à favoriser la présence d'une biodiversité sur le secteur. Par exemple, en mêlant haies champêtres, arbres de haute tige d'essences locales, prairies fleuries,... gîtes ou nichoirs pour la faune locale.

L'utilisation d'essences végétales à pousse lente est également préconisée pour limiter la production de déchets verts.

Article 1AUc 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Secteur 1AUcg :

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux THD (Très Haut Débit) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Des fourreaux de réserve seront prévus dans les immeubles à desservir.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUP

Caractère de la zone

La zone **AUP** est une zone dont la vocation est l'accueil de toutes les installations, publiques ou privées, de pêche, de plaisance ou d'exploitation des fonds marins, liées à l'activité du port sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets (loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et Code des ports maritimes, Code général de la propriété des personnes publiques et la partie réglementaire du domaine de l'Etat).

Cette zone comprend deux parties :

- **AUP** : une partie terrestre, répartie en 4 secteurs : **1AUP**, **1AUPs**, **1AUPa**, **1AUPt**.
 - **AUPm** : une partie maritime (Domaine Public Maritime –D.P.M.) ;
- La zone **AUP** est **opérationnel immédiatement** dans la mesure où les réseaux en place sont suffisants, il existe un secteur **1AUP** et trois autres secteurs indicés correspondant à des vocations spécifiques :
 - ➔ Un secteur **1AUPs** à vocation d'accueil d'espaces fonctionnels (circulation et stationnement).
 - ➔ Un secteur **1AUPa** à vocation d'accueil d'un espace d'animation, support des bâtiments de services et de commerce liés à l'activité du port de plaisance.
 - ➔ Un secteur **1AUPt** à vocation d'accueil des bâtiments et ouvrages portuaires professionnels et techniques liés à l'activité du port de pêche et de plaisance.
 - La zone **AUPm** est hiérarchisée afin de susciter une meilleure programmation dans le temps :
 - ➔ le secteur **1AUPm** à vocation d'accueil des aménagements maritimes portuaires de plaisance (digue et appontements) dans lequel les aménagements seront soumis à une autorisation spécifique au titre de la réglementation applicable au Domaine Public Maritime, est opérationnel immédiatement.
 - ➔ le secteur **2AUPm** à vocation d'accueil des aménagements maritimes portuaires de plaisance (digue et appontements) dans lequel les aménagements seront soumis à une autorisation spécifique au titre de la réglementation applicable au Domaine Public Maritime. Aucune règle d'urbanisme n'a été défini pour ces secteurs puisque leur aménagement est subordonné à une modification ou une révision du PLU.

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

Article 1AUP 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisibles ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que les constructions, installations et occupations du sol non autorisées en AUP 2.

Les aménagements portuaires doivent prendre en compte les préoccupations d'environnement.

Article 1AUP 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A. Occupations et utilisations du sol admises en zone 1AUP

Sont admises sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant:

1. les constructions affectées à des activités commerciales et artisanales directement liées aux activités nautiques et portuaires,
2. la construction ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs liés aux activités portuaires, d'intérêt général,
3. les installations et constructions nécessaires à la gestion, l'organisation, l'amélioration de la fréquentation du site portuaire.

B. Occupations et utilisations du sol admises en zone 1AUPs

L'implantation de voies de desserte et de plateformes de stationnement nécessaires à la gestion, l'organisation, l'amélioration de la fréquentation du site portuaire.

C. Occupations et utilisations du sol admises en zone 1AUPa selon les emprises et gabarits définis au présent règlement

- Les constructions affectées à des activités commerciales et de services à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires,
- Les installations et constructions nécessaires à la gestion, l'organisation, l'amélioration de la fréquentation du site portuaire.

D. Occupations et utilisations du sol admises en zone 1AUPt selon les emprises et gabarits définis au présent règlement

La construction ou l'extension de bâtiments, d'équipements et d'ouvrages techniques et professionnels liées aux activités portuaires (cale, terre-pleins, station de carénage, ateliers professionnels...).

E. Occupations et utilisations du sol admises en zone 1AUPm

Les équipements pour l'accueil et l'exercice de la navigation de plaisance et notamment:

- les ouvrages de défense et de protection contre la mer: digue, enrochement, brise-lame...;
- les équipements d'amarrage et d'accueil des bateaux de plaisance : appontements et mouillages ;
- les équipements légers de services liés à l'accueil des bateaux de plaisance (bornes électricité, eau, carburant, local technique, abri conteneurs, WC, réceptacle WC chimique...).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

Sont applicables en zone **AUP** les dispositions prévues pour la zone **UP**, en l'occurrence, les règles de l'annexe qui reprennent les dispositions des articles R. 111-2 à R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, exceptées celles qui concernent l'article 6 et 7.

Article 1AUP 3 : accès et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés selon les principes établis au schéma directeur reportés sur le règlement graphique.

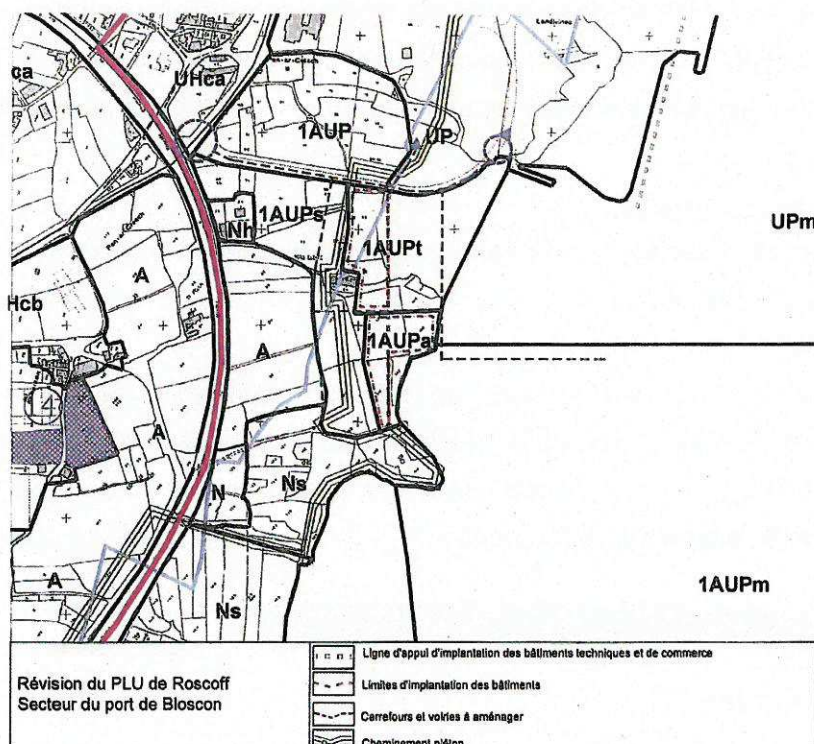


Figure 1 – Extrait du règlement graphique du projet de PLU

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

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.

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

Sur la plate-forme au niveau + 17,00 CM, une bande sera réservée à la promenade piétonne. Cette promenade assurera la liaison entre le rocher fleuri et le cheminement existant dans le port ferry.

Article 1AUP 4 : desserte par les réseaux

A- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

B- Assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

Concernant les eaux usées

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

Concernant les eaux pluviales

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

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

Article 1AUP 5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé

Article 1AUP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques. Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants.

A l'intérieur des secteurs 1AUPa et 1AUPt, Deux typologies de bâtiments seront à distinguer :

1/ Des bâtiments techniques installés face aux espaces fonctionnels (quais, terre-pleins techniques, voies de desserte)

2/ Des équipements portuaires installés hors alignement et traités comme des objets architecturaux autonomes (bureau du port, club house...).

Les constructions devront se conformer aux emprises et gabarits reportées sur le règlement graphique établies sur la base des documents graphiques en plan et coupe du schéma directeur.



Figure 2 – Plan des lignes d'appui d'implantations des bâtiments
Source : CCI / Jean-François REVERT / INVIVO Environnement

A l'intérieur de la zone 1AUPa (espace d'animation portuaire), l'ensemble formé par les bâtiments de commerces (boutiques du port) sera implanté sur la plateforme de côte de référence + 11,00 CM afin de laisser libre les vues depuis la promenade piétonne située à la côte 17,00 CM, sur l'alignement donné par le bâtiment des cases à marée existant

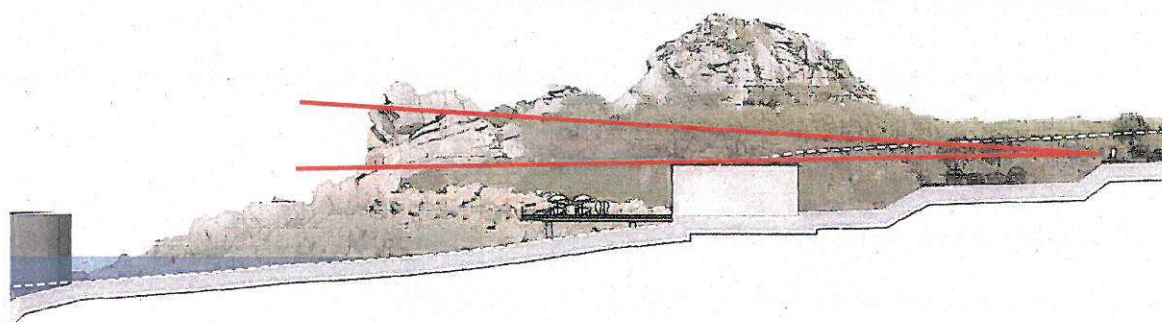


Figure 3 – coupe de principe - Implantation des bâtiments de commerces en secteur 1NAPa (source : schéma directeur – J-F. Revert)

Article 1AUP 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H / 2 > 3$ m).

Toutefois, la construction joignant la limite séparative peut-être autorisée pour des bâtiments :

1. mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume ;
2. s'il y a lieu, conformément au plan de masse d'aménagement ;
3. lorsque des mesures suffisantes seront prises pour éviter la propagation du feu.

Article 1AUP 8 : implantation des constructions sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Article non réglementé

Article 1AUP 9 : emprise au sol

Article non réglementé

Article 1AUP 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 6 m au faîtage ou à l'acrotère par rapport aux côtes de référence des terrasses définies comme suit:

- môle + 11,00 m CM
- espace d'animation portuaire/ espace professionnel + 11 m CM
- plateformes de stationnement +15,00 et + 17,00 CM

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des adaptations aux règles, ci-dessus, peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural.

Article 1AUP 11 : aspect extérieur

A. Généralités

Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 ».

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une cohérence dans le choix des matériaux.

Dans certaines parties des secteurs 1AUP, les projets de construction inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.⁹ devront prendre en compte les prescriptions du règlement de la Z.P.P.A.U.P. approuvée le 18 septembre 2004.

B. Des niveaux de références

Le raccordement au rocher fleuri se fera par un travail de nivellement facilitant la transition avec les terre-pleins portuaires. Des plateformes intermédiaires seront réalisées afin de minimiser l'impact des terrassements.

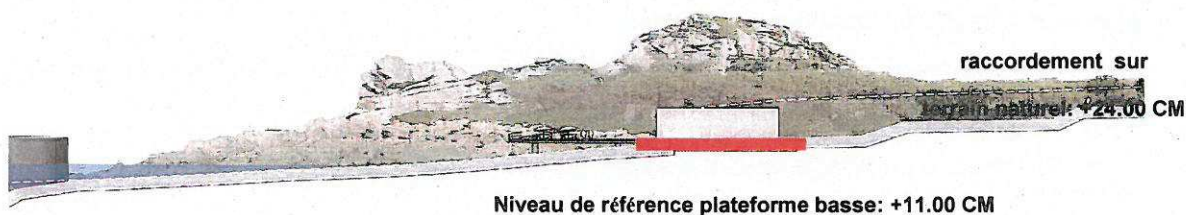


Figure 4 – coupe niveau de références (source : schéma directeur J-F.Revert)

C. Matériaux

Bâtiments de services et de commerce implantés en bordure du deck (secteur 1AUPa)

Les matériaux utilisés pour le bardage des parois verticales des bâtiments de services et de commerces doivent être le bois et le verre. Les toitures seront constituées de zinc pré patiné.

Bâtiments techniques (secteur 1AUPt)

⁹ Z.P.P.A.U.P. : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Le matériau utilisé pour le bardage des parois verticales des bâtiments doit être le bois. Les toitures seront constituées de bacs acier de teinte foncé ou clair.

Sols

L'espace de promenade comprenant le môle promenade sera constituée de bois et de béton désactivé en grands modules.

Les espaces techniques (terre-plein), de circulation et de stationnement seront constitués d'enrobé percolé, l'aire de carénage fera l'objet d'une imperméabilisation totale.

D. Enseignes

Un bandeau sera réservé pour les enseignes des bâtiments de services et de commerces.

E. Clôtures

Elles seront transparentes, métalliques et uniformisées.

F. Terrasse en bois (deck)

La terrasse du port située entre le môle et le rocher fleuri est dédiée à l'espace d'animation.

Cette terrasse sera réalisée sur pilotis laissant l'estran naturel dans son état initial. Elle devra être d'apparence légère. Le revêtement sera en lames de bois posées ou en matériau de synthèse sur une ossature fine et légère. Les éléments porteurs devront être implantés en retrait par rapport à la rive de la plateforme afin de renforcer la légèreté de l'ouvrage. Le complément d'éclairage sera réalisé par des mats de type urbain (hauteur : 3,50 à 4,00 m)

G. Môle

Le projet du môle veut être celui d'un espace de promenade et de rencontres, mais aussi un espace fonctionnel au service des plaisanciers.

Il sera le support des promenades du bord à quai.

Le mobilier urbain, les mats d'éclairage et les espaces de services ne devront pas encombrer les espaces de promenades.

Le môle sera dans le prolongement des terre-pleins terrestres et son niveau moyen sera à la cote +11.00 CM.

Les mats d'éclairage seront du type urbain (hauteur de 3.50 à 4.00 m).

Article 1AUP 12 : aires de stationnement

L'espace de stationnement principal se situera à l'arrière des bâtiments de services et de commerces. Il s'organisera sur deux plateformes plantées.

Ces espaces devront être organisés de façon à permettre une polyvalence de ces plateformes pour accepter d'autres usages (hivernage des bateaux, manifestations nautiques...)

Article 1AUP 13 : espaces libres et plantations

Les plateformes de stationnement seront traitées par des plantations d'arbres de haut jet en plus des talus plantés, selon les essences indiquées.

Tous les talus seront plantés suivant les recommandations paysagères suivantes.

Les talus et boisements seront constitués d'essences locales : chênes pédonculées, frênes communs, hêtres communs, érables champêtres, sureaux noirs, saules Meursault, pruneliers, fusains, tamaris, ...

Des plantations arbustives et herbacées à feuillage argentés et gris pourront être retenues pour les talus des plateformes intermédiaires.

Chaque terrasse sera délimitée par un talus végétalisé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUP 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Article non réglementé.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est constituée par les parties du territoire communal destinées aux activités agricoles, aux constructions et équipements liés à ces activités.

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont **seules** autorisées dans cette zone (article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

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

Rappel

Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU :

10. l'édification des clôtures qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
11. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection du patrimoine architecturale, urbain et paysager spécialement délimités au plan conformément à la légende,
12. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,
13. tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'urbanisme,
14. les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme.

Classement en espace boisé classé : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du Titre 1er livre III du Code forestier. (article L.311-1 et suivants du Code forestier).

Article A 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits notamment :

1. tout aménagement non directement lié à l'activité agricole et susceptible d'en perturber le fonctionnement et le développement ;
2. les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
3. les nouvelles constructions à usage d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de service, d'entrepôt commercial ou industriel, de stationnement, de tourisme et de loisirs, à l'exception de celles visées à l'article A2 ;

4. les installations classées non liées à l'activité agricole ;
5. les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergement légers de loisirs soumis à autorisation ;
6. le camping isolé ou le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non;
7. les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
8. les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules ;
9. les changements de destination des constructions légères ;

Sont en outre interdites dans l'ensemble de la zone A :

- sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau autorisées par ailleurs à l'article A2 (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités fixées par l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme).

Article A 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 Dispositions générales

Sont admises en zone A :

1. les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservé aux logements des animaux...).
2. certaines installations telles que les gîtes ruraux, camping à la ferme... dans la mesure où elles constituent un complément d'activité d'un agriculteur ;
3. les exhaussements et les affouillements du sol ;
4. la construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction existants liés et nécessaires aux activités agricoles, et leurs extensions limitées, sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation principale ;

6. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils respectent le caractère agricole de la zone ;

7. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;

8. le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique par le signe suivant * en raison de son intérêt architectural et patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, et sous réserve que les distances de l'article L111-3 du Code rural soient respectées.

9. la prospection des ressources minières ;

10. la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

2. Dispositions particulières

Sont admis sous réserve que leur implantation doit nécessairement se situer en zone rurale et soit justifiée :

les équipements publics, notamment de stockage ou de traitement des ordures ménagères, et les installations qui y sont liées, les équipements de traitement des effluents domestiques...

**SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES
SOLS**

Sont applicables les règles de l'annexe qui reprennent les dispositions des articles R.111-2 à R.111-21 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de l'article A 6 et A 7 ci-dessous :

**Article A 6 : implantation des constructions par rapport aux
voies et emprises publiques**

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque des marges de recul plus importantes sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui figurant au plan.

**Article A 7 : implantation des constructions par rapport aux
limites séparatives**

Lorsqu'elles sont édifiées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent avoir une hauteur maximale de 6 mètres au faitage.

Au-delà de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, la distance des constructions par rapport aux limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment.

Article A 10 : hauteur maximale des constructions

Au-delà d'une implantation à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE ET FORESTIERE**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N, Nc, Nh ET

Ns

Caractère de la zone

La zone N est la zone naturelle et forestière. « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historiques ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R.123-8 du Code de l'urbanisme). Elle couvre les sites les plus sensibles de la commune.

La zone N est constituée par les espaces sensibles (fonds de vallée, boisement, sites archéologiques, coupures d'urbanisation prévues à l'article L.146-2 du Code de l'urbanisme, espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme notamment). Elle comporte trois sous-secteurs :

- Nc couvrant les coupures d'urbanisation prévues par l'article L.146-2 du code de l'urbanisme.
- Nh correspondant aux secteurs naturels comportant des constructions dispersées à extraire de la zone agricole pour permettre l'évolution des constructions existantes sans autoriser de nouvelles constructions ;
- Ns correspondant aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme (« loi Littoral »).

Rappel :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU :

1. l'édification des clôtures à usage autre qu'agricole ou forestier qui doit faire l'objet d'une déclaration conformément à l'article L.441-1 et s. du Code de l'urbanisme,
2. la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumis à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments

historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende,

3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan ainsi que pour les haies et talus,

Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

les dispositions des articles L.146-4 (alinéas 2 et 3) du Code de l'urbanisme s'appliquent :

« L.146-4-2. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCOT ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'État dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. « Le plan local d'urbanisme » doit respecter les dispositions de cet accord.

L.146-4-3. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage [...].

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le PLU peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »

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

Article N 1: occupations et utilisations du sol interdites

A-1 Dispositions applicables à la zone N

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2 -1.

A-2 Dispositions applicables à la zone Nc

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2 -2.

A-3 Dispositions applicables à la zone Nh

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2 -3.

A-4 Dispositions applicables à la zone Ns

Sont interdits tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2 -4.

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

1 Dispositions applicables à la zone N

Sont admis en zone N :

1. les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitements des déchets, transports collectifs, réseaux divers...) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;

2. les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, fluviale et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires ;
3. les aires de stationnement ;
4. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès qu'il a été régulièrement édifié ;
5. la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
6. l'extension mesurée d'une habitation existante dans la limite de 30% de la SHON dont la surface cumulée n'excédera pas un plafond de 100 m², avec une franchise de 25 m².
7. les éoliennes ;
8. les abris pour animaux appartenant à des particuliers.
9. les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction.

2 Dispositions applicables à la zone Nc

Sont admis en zone Nc :

1. les aménagements des constructions existantes ;
2. l'extension mesurée d'une construction existante dans la limite de 30% de la SHON dont la surface cumulée n'excédera pas un plafond de 100 m², avec une franchise de 25 m²;
3. les annexes des constructions existantes dans la limite de 30 m² de SHON.

3- Dispositions applicables à la zone Nh

Sont admis en zone Nh :

1. les restaurations sans changement de destination des habitations existantes ;
2. les constructions liées à l'agriculture non génératrices de nuisances ;
3. la restauration avec changement de destination dans les volumes existants, sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole, des bâtiments désaffectés ;
4. l'extension mesurée d'une habitation existante dans la limite de 30% de la SHON dont la surface cumulée n'excédera pas un plafond de 100 m², avec une franchise de 25 m²;
5. les aménagements de constructions existantes ;
6. les annexes, les garages et les piscines couvertes ou non des habitations existantes dans la limite de 30 m² de SHON;
7. sur les parcelles non-bâties les abris de jardin sans installations sanitaires fixes et dont la SHON n'excède pas 6m². Il ne sera pas autorisé plus d'un abri de jardin par parcelle ni aucune extension.
8. les aires de stationnement ;
9. la reconstruction à l'identique après sinistre telle que prévue par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme ;

10. l'aménagement et l'extension des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent.

4- Dispositions applicables à la zone Ns

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets immobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. 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 irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagement exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
4. les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en états 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.341-1et L.341-2.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 3 doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

5. les installations, constructions, aménagement 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.

6. à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liée à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.

**SECTIONS 2 ET 3 SUR LES CONDITIONS ET LES
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES
SOLS**

Sont applicables aux secteurs N, Nc, Nh et Ns les règles de l'annexe qui reprennent les dispositions des articles R.111-2 à R.111-21 du Code de l'Urbanisme, exceptées celles qui concernent les articles 6 et 7.

**Article N 6 : implantation des constructions par rapport aux
voies et emprises publiques**

Dispositions applicables aux secteurs N, Nc, Nh et Ns :

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Dispositions applicables aux secteurs N, Nc, Nh et Ns :

Lorsqu'elles sont édifiées avec un recul compris entre 0 et 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent avoir une hauteur maximale de 6 mètres au faîtage.

Au-delà de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, la distance des constructions par rapport aux limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment.

ANNEXES

→ Dispositions du Règlement National d'Urbanisme ;

**DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL
D'URBANISME RESTANT APPLICABLES**

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un P.O.S. rendu public et approuvé, les articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21. du Code de l'urbanisme.

Article R.111-2 : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 : le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article R.111-14-2 : le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la loi n°76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le premier octobre 1993 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22 du Code de l'urbanisme.

Article R.111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.