

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées au paragraphe A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comprend les secteurs :

- AA délimitant les parties du territoire affectées aux activités,
- AZH délimitant les zones humides.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisée les sous-destinations suivantes

En tous secteurs

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

En secteur AA

- Exploitation agricole

A Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

En secteur AA

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Toute construction, extension ou installations à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.
- Les installations photovoltaïques au sol.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de déchets divers.

- En secteur Azh
 - Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément autorisés sous conditions.
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plan d'eau (sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés sous conditions).
- A l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

2.2 Sont autorisées sous conditions

1) CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

En secteur AA

2.2.1 Logement de fonction et local de permanence

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
 - et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'implantation que celles citées ci-dessus.

- Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).

2.2.2 Activité agricole

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, aux conditions cumulatives suivantes :
 - lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,

- dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

2.2.3 Éolienne

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2.2.4 Service public ou intérêt collectif

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Enroutés

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Les infrastructures électriques à haute et très haute tension, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux deux points ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - 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 mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

II AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur AA

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas

souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

2.2.5 Extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4.

2.2.6 Annexes des habitations

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle doit se réaliser selon les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation définies au paragraphe A 4.

2.2.7 Changements de destination

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- La nouvelle destination doit être du logement.

2.2.8 Autres dispositions

- La restauration d'un bâtiment dont il existe 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.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

A Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

Les seuils présentés ci-dessous sont applicables quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

- Les logements de fonction seront limités à une emprise au sol de 150 m² pour les constructions nouvelles.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation seront limitées à une emprise au sol de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.
- La construction d'annexes aux habitations existantes sera limitée à 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EXPLOITATIONS PERMISES ENISSE
 QU' AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des nouveaux logements de fonction ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Pour les constructions à toit plat (sans attique) et/ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La hauteur maximale des extensions autorisées au paragraphe A2-II ne peut excéder la hauteur, au faîtiage, au point le plus haut ou à l'acrotère de l'habitation qu'elle viendrait jouxter.
- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur maximale des annexes autorisées au paragraphe A2-II ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés les annexes, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces 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 des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

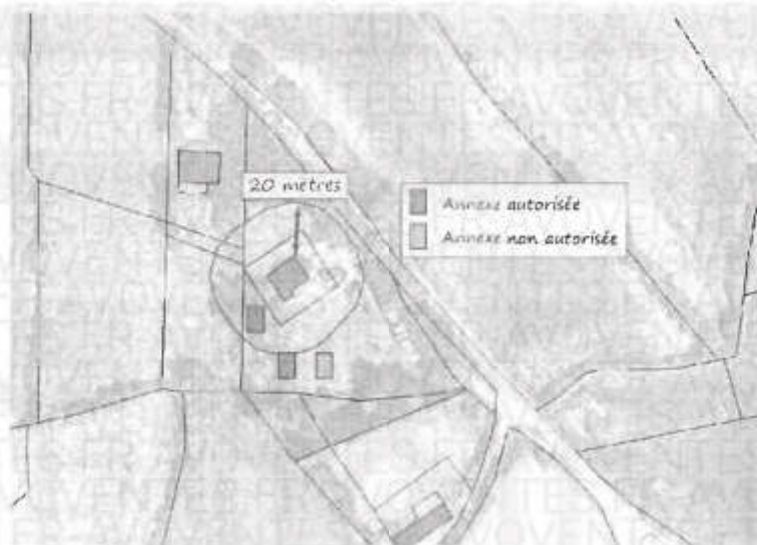
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles ou annexes inférieures à 3 mètres au point le plus haut peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, ce dernier doit être d'au moins 1,90 mètres.
- Les logements de fonction, lorsqu'ils ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantés à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les autres constructions ou annexes doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres.

4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- Les nouvelles annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale. Une des façades de l'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation principale.



A Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11 AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

5.1.1 Façades et pignons :

- Toute création ou modification d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble.

5.1.2 Toiture :

- La pose de châssis de toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

5.2.1 Les éventuelles clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées de :

- Talus, murets et haies végétales.
- Clôtures en bois à claire-voie, lattes posées verticalement, d'une hauteur maximale de 1,70 m au-dessus du sol naturel.
- Murs bahuts de 0,80 m maximum surmontés ou non d'un grillage ou d'une lisse, d'une hauteur totale maximale de 1,70 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

5.2.2 Les éventuelles clôtures en limite séparatives seront constituées de :

- Grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel, doublés ou non d'une haie végétale.
- Murs bahuts d'une hauteur maximal de 0,80 m, surmontés ou non d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.

5.3 Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

A Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

A Paragraphe 7 - Stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 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.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

A Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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 du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AC

La zone AC couvre les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisés ainsi que les installations de stockage de déchets inertes (carrière et ISDI de Kergonvo).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AC Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

Non réglementé

AC Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Tous aménagements ou installations à l'exception des cas expressément autorisés sous conditions.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Les constructions nouvelles.

2.2 Sont autorisés sous conditions

- L'ouverture ou l'extension de carrières et les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.
- Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

AC Paragraphe 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AC Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

AC Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

AC Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**6.1 Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

AC Paragraphe 7 - Stationnement

Non réglementé

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**AC Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées****8.1 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.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

8.2 Accès

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

AC Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux**9.1 Alimentation en eau**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement

- 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 du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AI

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone AI peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL, 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...).

Elle couvre trois petits secteurs à vocation économique situés en zone agricole (AI).

- ✓ Site de Corn er Hoët
- ✓ Site de La Madeleine
- ✓ Site de Pont Fol

Et un secteur un peu plus grand (AIc) situé entre La Madeleine et Pont Fol (centrale à béton).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AI Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- Industrie
- Artisanat et commerce de détail (sous réserves des dispositions définies à l'article AI 3).
- Industrie.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

AI Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe AI 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Les constructions nouvelles.
- Les dépôts de déchets divers.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- En tous secteurs
- L'extension des bâtiments existant est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe AI 4.
- Les constructions nouvelles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe AI 4.

AI Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ont pour vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques.
Elle est identifiée par la trame suivante :
- En dehors de cette centralité :
 - les extensions des constructions à usage de commerce seront limitées à 20% de la surface de plancher de la construction existante sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
 - Les show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m² de surface de vente.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AI Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- Les extensions et/ou constructions nouvelles seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes dans la zone A1c, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage économique seront limitées à 40% de l'emprise au sol de la construction existante sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- En secteur A1c
- Les extensions et/ou constructions nouvelles seront limitées à 6 mètres au point le plus haut.
 - Dans les autres secteurs
- La hauteur maximale des extensions ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.3.1 Extensions

- Les extensions pourront être autorisés dans les marges de recul. Toutefois, ces 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 des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.4.1 Extensions

- Les extensions, lorsqu'elles ne juxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

AI Paragraphe 5 - Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

AI Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

AI Paragraphe 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

AI Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 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.

8.2 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 voisin.
- 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 (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

AI Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La zone **N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Sont admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs :

- ✓ NA délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.
- ✓ Nzh délimitant les zones humides.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

En tous sens :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Exploitation agricole et forestière.

N Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Toute construction, extension ou installations à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe NA 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

- Les dépôts de déchets divers.

En secteur N4 :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément autorisés sous conditions.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plan d'eau (sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés sous conditions).

A l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

2.2 Sont autorisées sous conditions

En secteur N4 :

2.2.1 Extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe N 4.

2.2.2 Annexes des habitations

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle doit se réaliser selon les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation définies au paragraphe N 4.

2.2.3 Changements de destination

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.
- La nouvelle destination doit être du logement.

2.2.4 Autres dispositions

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'ensemble des équipements liés à la gestion et l'exploitation forestière (route et piste forestière, place de dépôt, bâtiments d'exploitation...).
- La restauration d'un bâtiment dont il existe 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.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
 - En secteur NzH
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Les infrastructures électriques à haute et très haute tension, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux deux points ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - 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 mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.3 Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

N Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
Les seuils présentés ci-dessous sont applicables quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation seront limitées à une emprise au sol de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.
- La construction d'annexes aux habitations existantes sera limitée à 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des extensions autorisées au paragraphe 2 ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de l'habitation qu'elle viendrait jouxter.
- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur maximale des annexes autorisées au paragraphe 2 ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au point le plus haut.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

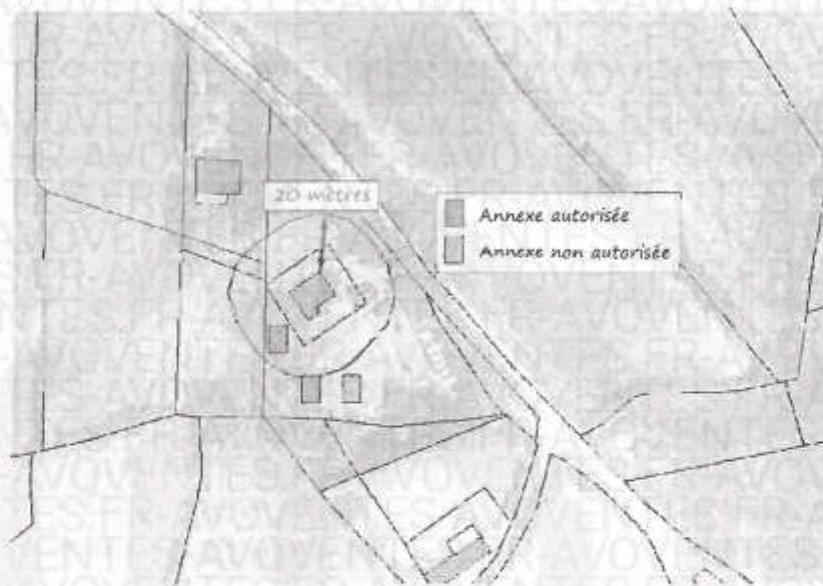
- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
Dans ces marges de recul, pourront être autorisés les annexes, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces 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 des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles ou annexes inférieures à 3 mètres au point le plus haut peuvent s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, ce dernier doit être d'au moins 1,90 mètres.
- Les autres constructions ou annexes doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres.

4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- Les nouvelles annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale. Une des façades de l'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation principale.



N Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1.1 Façades et pignons :

- Toute création ou modification d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble.

5.1.2 Toiture :

- La pose de châssis de toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

5.2.1 Les éventuelles clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées de :

- Talus, murets et haies végétales.
- Clôtures en bois à claire-voie, lattes posées verticalement, d'une hauteur maximale de 1,70 m au-dessus du sol naturel.
- Murs bahuts de 0,80 m maximum surmontés ou non d'un grillage ou d'une lisse, d'une hauteur totale maximale de 1,70 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

5.2.2 Les éventuelles clôtures en limite séparatives seront constituées de :

- Grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel, doublés ou non d'une haie végétale.
- Murs bahuts d'une hauteur maximal de 0,80 m, surmontés ou non d'un grillage, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 m.

5.3 Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

N Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

N Paragraphe 7 - Stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

N Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 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.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

N Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.3 Assainissement

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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 du réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NE

La zone NE couvre le secteur à vocation d'équipements sportifs et de loisirs de Kermarquer.

Elle comporte la zone NEs qui, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, peut recevoir des constructions, installations et aménagements sportifs et de loisirs, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), 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...).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

NE Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

NE Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe NE 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Les constructions, aménagements et installations non autorisés sous conditions au présent paragraphe.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de déchets divers.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- En zones sportives
 - Les aménagements ou installations liées aux sports et aux loisirs.
- En secteur NEs
 - Les constructions liées aux sports et aux loisirs ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
 - Elles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NE 4.

NE Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

NE Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

En secteur NEs

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol des bâtiments existants dans la zone NEs, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions et/ou les nouvelles constructions seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- 8 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

NE Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

NE Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

NE Paragraphe 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

NE Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 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.

8.2 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 voisin.

- 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 (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

NE Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NG

La zone NG correspond au terrain de golf de Saint-Laurent.

Elle comporte la zone NGs qui, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, peut recevoir des constructions, installations et aménagements sportifs et de loisirs, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), 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...).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

NG Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Est autorisée la sous-destination suivante

En secteur NGs:

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

NG Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les constructions, aménagements et installations non autorisés sous conditions au présent paragraphe.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de déchets divers.

2.2 Sont autorisées sous conditions

- En tous secteurs
- Les affouillements, exhaussements et aménagements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions liées à la pratique du golf ainsi que les constructions nécessaires à son fonctionnement.
- Elles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NG 4.

NG Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NG Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

En secteur NGs

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol des bâtiments existants dans la zone NGs, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions et/ou nouvelles constructions seront limitées à 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur des extensions et/ou nouvelles constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

NG Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé

NG Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

NG Paragraphe 7 - Stationnement

Non réglementé

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

NG Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

NG Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL

La zone NL correspond aux espaces à vocation de loisirs situées en dehors des zones agglomérées.

Elle couvre deux secteurs situés en zone naturelle.

- ✓ Site de la Madelaine,
- ✓ Site de Kergo.

Elle comporte la zone NLs qui, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, peut recevoir des constructions, installations et aménagements sportifs et de loisirs, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), 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...).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

NL Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Est autorisée la sous-destinations suivantes

En secteur NLs

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

NL Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe NL 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Les constructions, aménagements et installations non autorisés sous conditions au présent paragraphe.
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas en lien avec une activité de loisirs.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de déchets divers.

2.2 Sont autorisées sous conditions

En tous secteurs

- Les aménagements ou installations liées aux loisirs, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui leur sont directement liées et nécessaires.

- En secteur NLs
- Les constructions nouvelles.
- Elles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NL 4.

2.3 Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

NL Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

NL Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol des bâtiments existants dans la zone NLs, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions et/ou nouvelles constructions seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- 8 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces 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 des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

NL Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

NL Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

NL Paragraphe 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

NL Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 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.

8.2 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 voisin.
- 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 (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

NL Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NT

La zone NT correspond aux espaces à vocation d'hébergement touristique.

Elle couvre trois secteurs situés en zone naturelle.

- ✓ Site de Saint-Laurent/Kervernic,
- ✓ Site de Kergo,
- ✓ Site de Kerganiet.

Elle comporte la zone NTs qui, à titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, peut recevoir des constructions, installations et aménagements sportifs et de loisirs, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), 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...).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

NT Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

NT Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe NT 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Les constructions, aménagements et installations non autorisés sous conditions au présent paragraphe.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les dépôts de déchets divers.

2.2 Sont autorisées sous conditions

En tous secteurs

- Les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les aires de jeux, sports et de loisirs de plein air.

- Ainsi que :
 - les aménagements et installations,
 - les affouillements et exhaussements des sols,qui leur sont directement liées et nécessaires.

En secteur NTs

- Les constructions nouvelles.
- Elles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NT 4.

NT Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

NT Paragraphe 4 Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol des bâtiments existants dans la zone NTs, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions et/ou nouvelles constructions seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- 6 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes. Toutefois, ces 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 des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

NT Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

5.3 Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

NT Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

NT Paragraphe 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

NT Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 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.

8.2 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 voisin.
- 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 (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

NT Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

9.1 Alimentation en eau

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

9.2 Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

9.3 Assainissement

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

ANNEXE 1 - Règles relatives aux places de stationnement

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir ci-dessous).

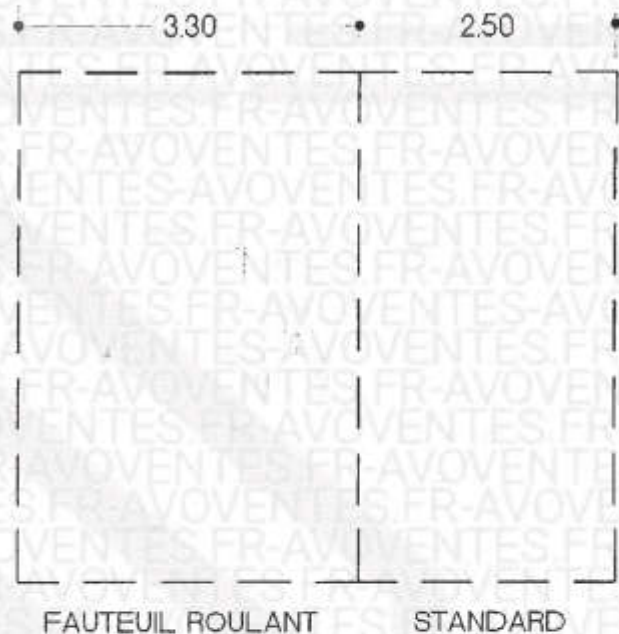
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

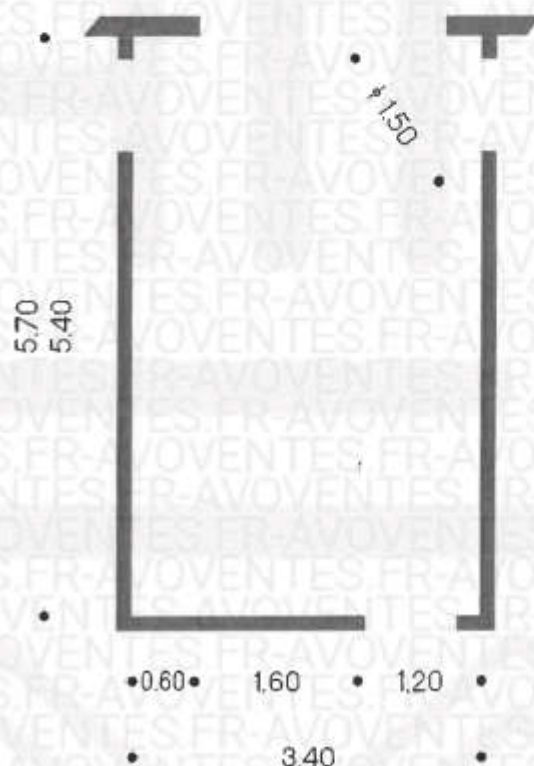
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

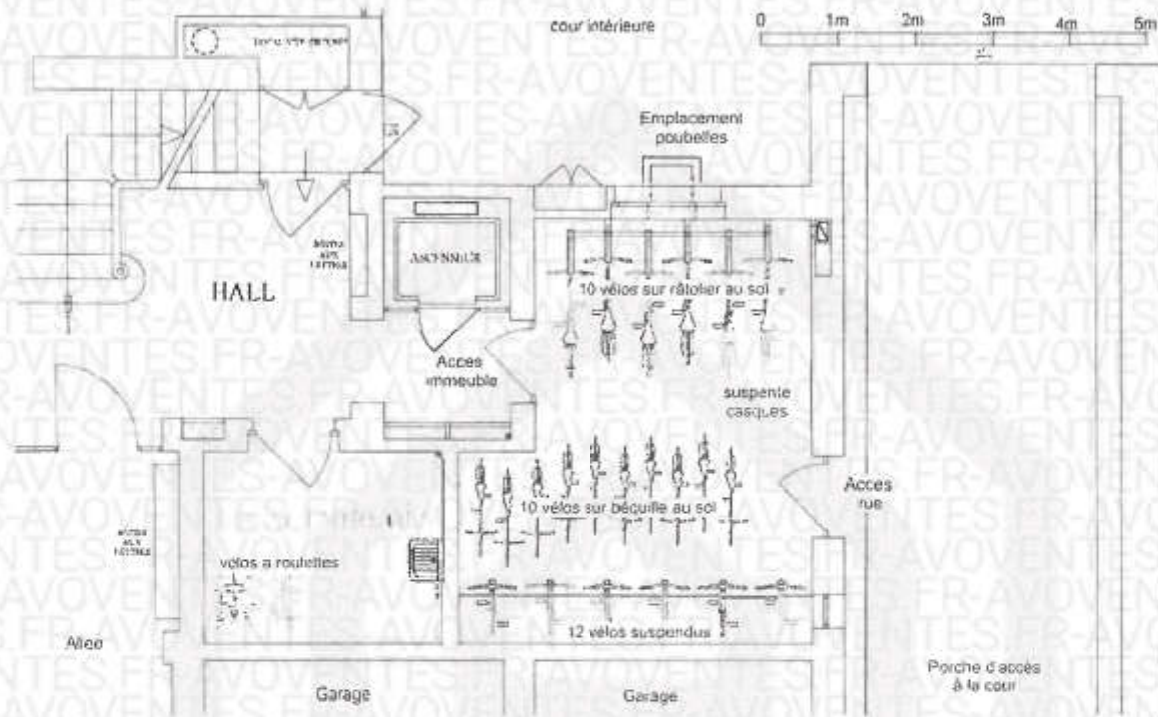
- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



ANNEXE 2 - Potentiel allergisant des végétaux

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Erables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Eucalyptacées	
Bouleaux*		
Châmes*		
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	
Cyprès commun		
Cyprès d'Arizona		
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	
Mûrier blanc		Faible/Négligeable
Frênes*	Ulmacées	
Olivier		
Troènes*		Modéré
Pin*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes*	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
if	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptomeria du Japon	Taxodiacées	
Tilleuls	Tiliacées	Modéré
Ormes	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
 ** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

ANNEXE 3 - Liste des plantes invasives de Bretagne

Présentation de la liste des plantes invasives de Bretagne

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2011, 102 taxons exogènes⁷

Ces 102 taxons, listés dans les pages 16 à 18, se répartissent en :

- ✓ **20 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité, dont :**
 - :- 17 « installées », c'est à dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci après) ;
 - :- 3 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité : ces plantes sont l'aïl triquetre (*Allium triquetrum*), l'impatiante de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*) et le paspale à deux épis (*Paspalum distichum*).
- ✓ **22 plantes invasives potentielles, dont :**
 - :- 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (l'ambrosie, *Ambrosia artemisiifolia*) ;
 - :- 1 plante absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (Loire Atlantique), une cuscute, *Cuscuta australis* ;
 - :- 3 espèces actuellement, en Bretagne, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (l'ailante –*Alanthus altissima*, le buddleia –*Buddleja davidii*, le robinier –*Robinia pseudacacia*) ;
 - :- 4 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (deux cotonneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindenme fausse gratiale, *Lindernia dubia*) ;
 - :- 13 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère invasif (voir liste).
- ✓ **60 plantes à surveiller, dont :**
 - :- 1 causant des problèmes à la santé humaine, n'ayant pas tendance à montrer un caractère envahissant mais qui pourrait le faire à l'avenir, compte tenu de son comportement dans d'autres régions (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*) ;
 - :- 41 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de taches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,...) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment) (voir liste) ;
 - :- 14 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;

Le CBN de Brest avait proposé d'intégrer à la liste des invasives de Bretagne, en tant qu'invasive avérée installée, *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lamb'non & Maquet, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier) et de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima*. Le CSRPN (séance du 7 juin 2011), considérant que cette spartine n'était pas un taxon exogène au sens strict (puisque'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène) a proposé de le retirer de la liste.

- o 2 plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (*Bromus willdenowii*, *Conyza floribunda*)
- o 2 plantes autrefois signalées comme invasives mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (l'élodée du Canada *Elodea canadensis* et le jonc fin, *Juncus tenuis*).

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA11 ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA11) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / edulis
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Rtdl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / x bohemica
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC.²
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IA1e) :

Alium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royl.
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

² Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRP)

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.

Cotoneaster simonsii Baker

Hydrocotyle ranunculoides L.f.

Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.

Azolla filiculoides Lam.

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.

Cotula coronopifolia L.

Elodea nuttallii (Panch.) H.St.John

Impatiens balfourii Hook.f.

Impatiens parviflora DC.

Laurus nobilis L.

Lemna minuta Kunth

Lemna turionifera Lanolt

Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. *subsp. hybridus*

Senecio inaequidens DC.

Espèces à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :

Bromus willdenowii Kunth

Gonzya floribunda Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Acer negundo L.

Amaranthus albus L.

Amaranthus deflexus L.

Amaranthus hybridus L.

Amaranthus retroflexus L.

Artemisia verlotiorum Lamotte

Aster lanceolatus Willd.

Aster novi-belgii L.

Aster squamatus (Spreng.) Hieron.

Aster x saignus Willd.

Berteroa incana (L.) DC.

Bidens connata Muhl. ex Willd.

Chenopodium ambrosioides L.

Gonzya bonariensis (L.) Cronquist

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bomm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
 *canthus sinensis* Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetraganoides (Pall.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6) :

Berberis darwinii Hook.
Coryza canadensis (L.) Cronquist
Coryza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crocasmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Lycesteria formosa Walp.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Partenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Elodea canadensis Michx.
Juncus tenuis Willd.