



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Règlement écrit

Arrêt en date du 2 octobre 2018



# COMMUNE DE PLOEMEL



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

		Page
TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
Chapitre I	Règlement applicable aux zones UA	15
Chapitre II	Règlement applicable aux zones UB	21
Chapitre III	Règlement applicable aux zones UC	27
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones UI	32
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	37
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AUb	38
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 1AUi	43
Chapitre III	Règlement applicable aux zones 1AUz	48
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A	54
Chapitre II	Règlement applicable aux zones AI	63
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	67
Chapitre I	Règlement applicable aux zones N	68
Chapitre II	Règlement applicable aux zones NE	75
Chapitre III	Règlement applicable aux zones NG	79
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones NL	82
Chapitre V	Règlement applicable aux zones NT	86
ANNEXE 1	Règles relatives aux places de stationnement	90
ANNEXE 2	Potentiel allergisant des végétaux	93
ANNEXE 3	Plantes invasives de Bretagne	95

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PLOEMEL.

## **2. FINALITE DU REGLEMENT**

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le présent règlement écrit contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8.

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Enfin, il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

## **3. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.**

**b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,
- les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

#### **4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

##### **a. Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

##### **b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

##### **c. Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 20 février 2014 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

##### **d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## **5. LEXIQUE**

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public.

**Annexe**

Une annexe est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...).

**Attique**

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

**Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Claustra**

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

**Construction nouvelle**

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

**Contigu**

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

**Extensions**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Façade – Pignon**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

### **Recul**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **Résidences mobiles de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation de travaux.

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

### **Voies et emprises publiques**

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions du paragraphe 4 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

## 6. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.

## 7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents paragraphes des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

## 8. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## 9. RESTAURATION D'UN BÂTIMENT

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## 10. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".



## 11. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

## 12. PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la commune.

## 13. PRESCRIPTIONS DU PLU

### A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

#### **Protection des végétaux**

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément

aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Les haies et boisements sont identifiés aux documents graphiques par les trames suivantes :



### **Protection du bâti**

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.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



## **B. ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



### **Prescriptions générales :**

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichement.

### **Prescriptions particulières :**

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code Forestier.
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du CRPF (voir arrêté du 09 mars 2006 téléchargeable sur le site de la DRAAF de Bretagne).

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L\*8 du Code Forestier, à savoir :

- les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion.
- les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.
- les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvé.
- les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

- les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
- les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contigüe ne sera affectée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.
- les coupes de régénération de moins d'un hectare de peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contigüité avec la précédente, tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.
- les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'ensouchement et permettant la production des rejets dans les meilleures conditions.
- les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaies ou en futaie feuillue.
- dans les boisements linéaires (haies), le recépage de sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de dix arbres de franc pied sur un même alignement, d'un écran continu de végétation, et les coupes de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, diamètre supérieur à 45 cm à 1,3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera affectée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.

- les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

Ces prescriptions particulières ne s'appliquent pas si les parcelles à exploiter sont situées dans les secteurs suivants :

- une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L.222-5 du Code Forestier.
- une zone urbaine ou d'urbanisation future déterminée par le règlement graphique (zone U, AU, 1AU et 2AU).
- un périmètre de visibilité déterminé par un monument historique (rayon de 500 mètres, périmètre de protection adapté ou périmètre de protection modifié).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

### C. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

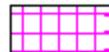
Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



### D. MIXITÉ SOCIALE

Les secteurs de diversité sociale sont repérés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Le règlement délimite, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies ci-dessous dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Entre dans cet objectif les logements locatifs suivants :

- les logements financés en PLAI (logement très social) et PLUS (logement social);
- le financement des places en hébergement temporaire et logement d'insertion (Foyer Jeunes Travailleurs, pension de famille, autres résidences sociales) ;
- les logements privés conventionnés Agence nationale de l'habitat ;
- les logements communaux conventionnés.

les logements en accession aidée suivants :

- Le PSLA (location-accession) ;
- Les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés ;
- Les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20 à 30 % au-dessous du marché ;
- La cession de logements sociaux ou communaux.

#### Modalités de calcul des logements aidés par opération :

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

#### E. LES CHEMINEMENTS DOUX A CREER OU A CONSERVER

Les documents graphiques précisent le tracé approximatif de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. Ces derniers ont une largeur minimale de 3 mètres.

Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle couvre le centre ancien du bourg de PLOEMEL.

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

#### UA Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

##### **1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes**

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activités de services.

##### **1.2 Est autorisée la sous-destination suivante**

- Bureau.

#### UA 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 UA 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- 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.
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.
- Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

##### **2.2 Sont autorisées sous conditions**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

### UA Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

*Non réglementé*

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UA Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 Hauteurs maximales autorisées

##### 4.1.1 Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
  - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



##### 4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

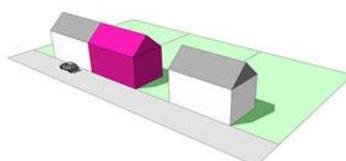
##### 4.1.3 Dispositions générales

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions qu'elle jouxte.
- 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 ou d'intérêt collectif.

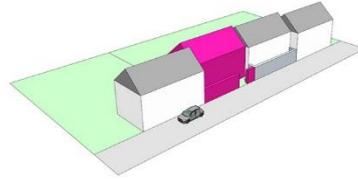
#### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 4.2.1 Constructions principales

- Les constructions principales (hors saillies traditionnelles et éléments architecturaux) doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.



- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'élément de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.



- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
  - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
  - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
  - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

#### 4.2.2 Extensions

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, l'implantation de l'extension dans le prolongement de la construction existante peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect (exemple : maintien d'une continuité en limite de voie).

#### 4.2.3 Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
  - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
  - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
  - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### 4.3.1 Constructions principales

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une, au moins, des limites séparatives.
- En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être d'au moins 1,90 mètre.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

#### 4.3.2 Extensions

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.

#### 4.3.3 Annexes

- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## **UA 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.
- 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 d'une hauteur maximale de 1,50 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 1,50 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 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.

## **UA 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.

## **UA 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 réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

### **7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Pour toute opération comportant au moins 3 logements, est exigée 1 place de stationnement par logement.

### **7.3 Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage **d'habitation** constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m<sup>2</sup> de stationnement par logement réalisé dans un espace fermé.

### **7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **UA 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.

## **UA 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.

### **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.

### **9.3 Assainissement**

#### **9.3.1 Eaux usées**

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

#### **9.3.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

### **9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

La zone **UB** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre ancien du bourg de PLOEMEL ainsi que les zones agglomérées de Fontainebleau et des Landes de Rennes.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

#### **UB Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

##### **1.3 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes**

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activités de services.

##### **1.4 Est autorisée la sous-destination suivante**

- Bureau.

#### **UB 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 UB 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- 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.
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.
- Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### 2.3 **Sont autorisées sous conditions**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

### UB Paragraphe 3 – **Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de nouveaux programmes de logements, un pourcentage de ces logements devra être des logements sociaux (cf. orientation d'aménagement et de programmation).

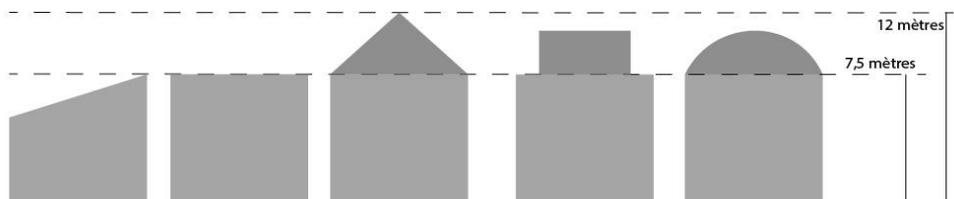
## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UB Paragraphe 4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

#### 4.1 **Hauteurs maximales autorisées**

##### 4.1.1 Constructions nouvelles et extensions

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
  - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



##### 4.1.2 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

##### 4.1.3 Dispositions générales

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions qu'elle jouxte.
- 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 ou d'intérêt collectif.

## **4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 4.2.1 Constructions principales et extensions

- Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales et extensions peuvent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
  - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
  - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
  - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

### 4.2.2 Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment :
  - lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
  - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
  - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

## **4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 4.3.1 Constructions principales et extensions

- Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.
- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

### 4.3.2 Annexes

- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## **UB 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.

- 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 d'une hauteur maximale de 1,50 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 1,50 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.

## **UB 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.

## **UB 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 réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

### **7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Pour toute construction nouvelle à usage **d'habitation** constituée d'1 seul logement est exigée 2 places de stationnement par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage **d'habitation** constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **7.3 Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage **d'habitation** constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m<sup>2</sup> de stationnement par logement réalisé dans un espace fermé.

### **7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **UB 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.

## **UB 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.

### **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.

### **9.3 Assainissement**

#### **9.3.1 Eaux usées**

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

#### **9.3.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

### **9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

La zone **UC** est une zone agglomérée située au cœur du golf de Saint-Laurent. Sans caractère central marqué elle correspond à un type d'urbanisation en ordre. Cette zone, majoritairement composée d'habitation n'a plus vocation à accueillir de nouveaux logements.

La zone UC comporte un sous-secteur UCt correspondant au secteur à vocation d'hôtellerie et de tourisme. Cette activité pourra se développer sur le site.

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

#### UC Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

##### 1.1 Est autorisée la destination et ses sous-destinations suivantes

- **En tous secteurs**
  - Équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **En sous-secteur UCt**

##### 1.2 Est autorisée la sous-destination suivante

- Hébergement hôtelier et touristique.

#### UC 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 UC 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- La construction de nouvelles habitations.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules.
- 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 isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

##### 2.2 Sont autorisées sous conditions

- L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- L'édification d'annexe à l'habitations. Elle sera implantée sur l'unité foncière de l'habitation.

### **UC Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé*

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UC Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 Hauteurs maximales autorisées**

##### 4.1.1 Constructions nouvelles

- **En sous-secteur Uct**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante la plus élevée.

##### 4.1.2 Extensions

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter.

##### 4.1.3 Annexes

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

##### 4.1.4 Dispositions générales

- 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 ou d'intérêt collectif.

#### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### 4.2.1 Constructions principales, extensions et annexes

*Non règlementé*

#### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### 4.3.1 Constructions principales et extensions

- Les constructions nouvelles et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.

- Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

#### 4.3.2 Annexes

*Non réglementé*

### **UC 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.
- 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 d'une hauteur maximale de 1,50 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 1,50 m.

##### 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 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.

## **UC 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.

## **UC 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 réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **UC 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.

## **UC 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.

### **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.

### **9.3 Assainissement**

#### **9.3.1 Eaux usées**

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

#### **9.3.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

## CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

La zone **UI** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones d'activités de Penn-er-Pont et de Pont-Laurence.

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

#### UI Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

##### 1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### 1.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- Artisanat et commerce de détail. L'activité commerciale devant être liée et accessoire à une activité artisanale existante.
- Industrie.
- Bureau.

#### UI 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 UI 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.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- 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.

##### 2.2 Sont autorisées sous conditions

- Le logement de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,
  - qu'il soit limité à un logement par unité foncière.

### **UI Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé*

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UI Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 Hauteurs maximales autorisées**

*Non réglementé*

#### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles, extensions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Le long de la RD 105, le recul sera d'au moins 5 mètres
- Sur les autres voies, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

#### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions ou extensions, lorsqu'elles ne jouxtent 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.

### **UI 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 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.

## **UI 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.

## **UI 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 réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

### **7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigée 1 place de stationnement par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'artisanat est exigée 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'industrie est exigée 1 place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **7.3 Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

### **7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### UI 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.

### UI 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.

#### 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.

#### 9.3 Assainissement

##### 9.3.2 Eaux usées

- 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.

### 9.3.3 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1Aub

La zone **1Aub** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

#### **1Aub Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes**

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **1.2 Est autorisée la sous-destination suivante**

- Bureau.

#### **1Aub 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 1Aub 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- 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 isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

##### **2.2 Sont autorisées sous conditions**

- Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au

fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7).

- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé...) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

### **1Aub Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de nouveaux programmes de logements, un pourcentage de ces logements devra être des logements sociaux (cf. orientation d'aménagement et de programmation).

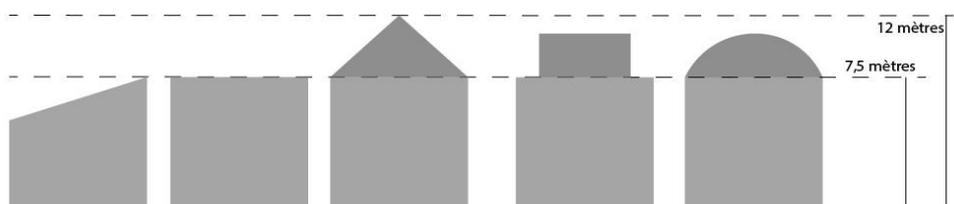
## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1Aub Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 Hauteurs maximales autorisées**

##### **4.1.1 Constructions nouvelles et extensions**

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
  - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



##### **4.1.2 Annexes**

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

##### **4.1.3 Dispositions générales**

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions qu'elle jouxte.
- 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 ou d'intérêt collectif.

## **4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Non réglementé*

## **4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Non réglementé*

## **1Aub 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 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.

## **1Aub 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 :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - o 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.

## **1Aub 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 réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

## **7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement est exigée 2 places de stationnement par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **7.3 Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage **d'habitation** constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m<sup>2</sup> de stationnement par logement réalisé dans un espace fermé.

## **7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

# **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **1AUb 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.

## **1AUb 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.

## **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.

## **9.3 Assainissement**

### **9.3.1 Eaux usées**

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

### **9.3.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

## **9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi

La zone **1AUi** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

#### **1AUi Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Est autorisée la destination et les sous-destinations suivantes**

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **1.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

- Artisanat et commerce de détail. L'activité commerciale devant être liée et accessoire à une activité artisanale existante.
- Industrie.
- Bureau.

#### **1AUi 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 1AUi 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.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- 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.

##### **2.2 Sont autorisées sous conditions**

- Le logement de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,
- qu'il soit limité à un logement par unité foncière.

### **1AUi Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé*

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AUi Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 Hauteurs maximales autorisées**

*Non réglementé*

#### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Non réglementé*

#### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions ou extensions, lorsqu'elles ne jouxtent 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.

### **1AUi 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 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.

## **1AUi 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.

## **1AUi 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 réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

### **7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigée 1 place de stationnement par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'artisanat est exigée 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'industrie est exigée 1 place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **7.3 Règles relatives au stationnement des vélos**

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

### **7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### 1AUi 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.

### 1AUi 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.

#### 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.

#### 9.3 Assainissement

##### 9.3.1 Eaux usées

- 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.

##### 9.3.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués

de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUz

La zone **1AUz** correspond au secteur de la ZAC Nord Gare. Cette zone est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

#### **1AUz Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes**

- Habitation.
- Commerces et activités de services.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **1AUz 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 1AUb 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- 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 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.

##### **2.2 Sont autorisées sous conditions**

- Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7).
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé...) prenant en compte les orientations d'aménagement et de

programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

### **1AUz Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de nouveaux programmes de logements, un pourcentage de ces logements devra être des logements sociaux (cf. orientation d'aménagement et de programmation).

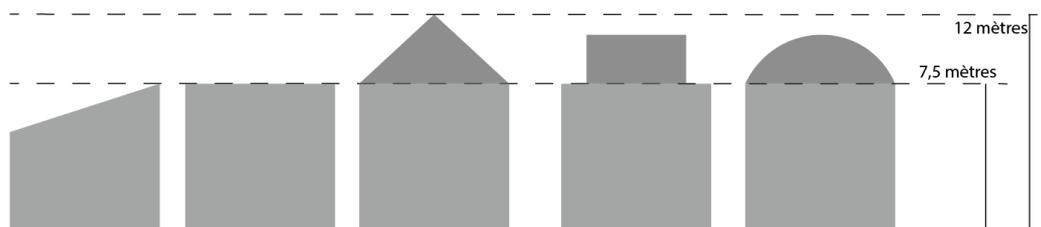
## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AUz Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 Hauteurs maximales autorisées**

##### **4.1.1 Constructions nouvelles et extensions**

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
  - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



##### **4.1.2 Annexes**

*Non réglementé*

##### **4.1.3 Dispositions générales**

- 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 ou d'intérêt collectif.

#### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Non réglementé*

#### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Non réglementé*

## **1AUz 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.
- 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.

## **1AUz 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 :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - o 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.

## **1AUz 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 réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

### **7.2 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés**

- Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

Logement individuel :

- 2 places par logement dont une non close.

Logement intermédiaire avec parkings mutualisés :

- 1,5 place par logement + 0,5 place publique par logement

Logement collectif :

- 1,5 place par logement + 0,5 place publique par logement

### **7.3 Règles relatives au stationnement des vélos**

- Logement collectif :

- 1 m<sup>2</sup> de stationnement par logement réalisé dans un espace fermé.

### **7.4 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement**

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **1AUz 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.

### **1AUz 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.

#### **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.

### **9.3 Assainissement**

#### **9.3.1 Eaux usées**

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

#### **9.3.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Se référer aux règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

### **9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

**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 ou 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 Est autorisée la sous-destination suivante

- Exploitation agricole

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

##### 2.1 Sont interdits

- **En secteur A**
  - Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- **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**

### I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT 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 m<sup>2</sup>).

##### 2.2.2 Activité agricole

- Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...) et à condition d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.
- 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 publique 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.

##### ▪ **En secteur Azh**

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

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 À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### ▪ **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 à l'article 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 est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation définies à l'article 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.

#### 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 démoli 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.

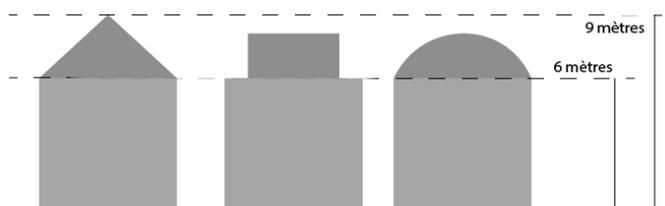
Les seuils présentés ci-dessous sont applicables quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

- Les logements de fonction seront limités à une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup> pour les constructions nouvelles.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation seront limitées à une emprise au sol de 40 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.

## 4.2 Hauteurs maximales autorisées

### I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT 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.



### 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 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 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).

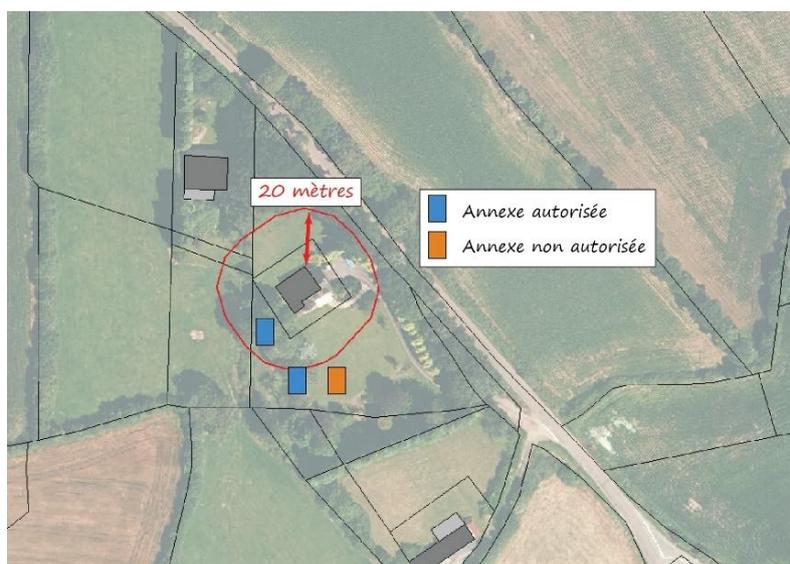
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

#### **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.

## **II- 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.

## **II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **7.2.1 Les éventuelles clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées de :**

- Talus, murets et haies végétales.
- Clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 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 1,50 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.

### **7.2.2 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 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.

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

### 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

- Artisanat et commerce de détail.
- 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.

##### 2.2 Sont autorisées sous conditions

- 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 à l'article AE 4.

### **AI Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, la création de nouveau commerce de détail est interdit.

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **AI 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 à vocation économique existant sur l'îlot de propriété, 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.

#### **4.2 Hauteurs maximales autorisées**

- 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 jouxter.

#### **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 jouxtent 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.

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 destinations et les sous-destinations suivantes**

- **En secteur NA**
  - Exploitation agricole et forestière.

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

##### **2.1 Sont interdits**

- **En tous secteurs**
  - Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- **En secteur NA**
  - 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.
- **En secteur Nzh**
  - 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 NA**

#### **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 à l'article 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 est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation définies à l'article 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.

#### **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 édifée 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 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.

### **N Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé*

## **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 40 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **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).

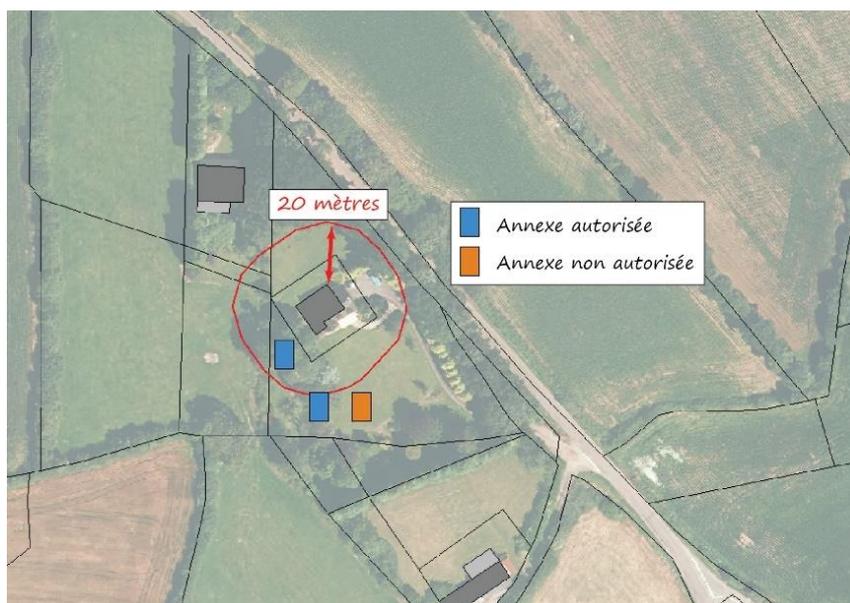
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

#### **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 d'une hauteur maximale de 1,50 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 1,50 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-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.

### **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.

##### 2.2 Sont autorisées sous conditions

- **En tous secteurs**
  - 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.

### **NE Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé*

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **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.

##### 2.2 Sont autorisées sous conditions

- **En tous secteurs**
- Les affouillements, exhaussements et aménagements liés à l'activité de la zone.
- **En secteur NGs**
- Les constructions liées à la pratique du golf ainsi que les constructions nécessaires à son fonctionnement.

#### NG Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

*Non réglementé*

## 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 seront limitées à 40% de l'emprise au sol des constructions existantes.

#### 4.2 Hauteurs maximales autorisées

- Les extensions ne seront pas plus hautes que les constructions sur lesquelles elles viendraient s'accoler.

#### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Non réglementé*

#### 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Non réglementé*

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

*Non réglementé*

### 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

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone NL peut recevoir des constructions, installations et aménagements 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...).

Elle couvre deux secteurs à vocation de loisirs situés en zone naturelle.

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

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

#### NL Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

##### 1.1 Est autorisée la sous-destinations suivantes

- 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.

##### 2.2 Sont autorisées sous conditions

- Les constructions, aménagements ou installations liées aux sports et aux loisirs, tels que piscines, activités ou jeux aquatiques, parcs de loisirs, karting... locaux d'accueil sanitaires et autres constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Le logement de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,
- qu'il soit limité à un logement par unité foncière.

### **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 PAYSAGERE**

## **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 NL, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions 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

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone NT peut recevoir des constructions, installations et aménagements d'hébergement touristique, 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 secteurs à vocation d'hébergement touristique situés en zone naturelle.

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

### 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.

##### 2.2 Sont autorisées sous conditions

- 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 constructions et installations nécessaires à leur exploitation (salles d'accueil, sanitaires...).
- Les aires de jeux, sports et de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification de constructions et installations qui leur sont directement liées et nécessaires.
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

- Le logement de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,
  - qu'il soit limité à un logement par unité foncière.

### **NT Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé*

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **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 NT, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions 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 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.

## **NT 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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).

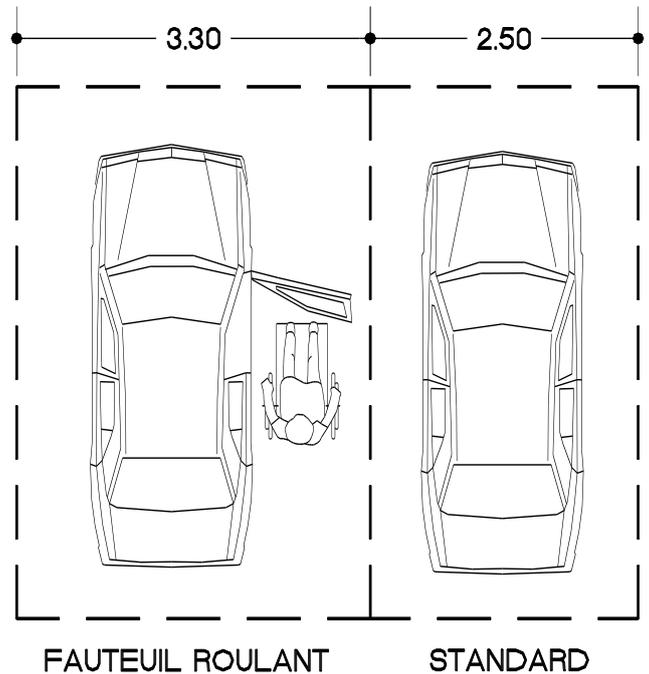
#### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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.

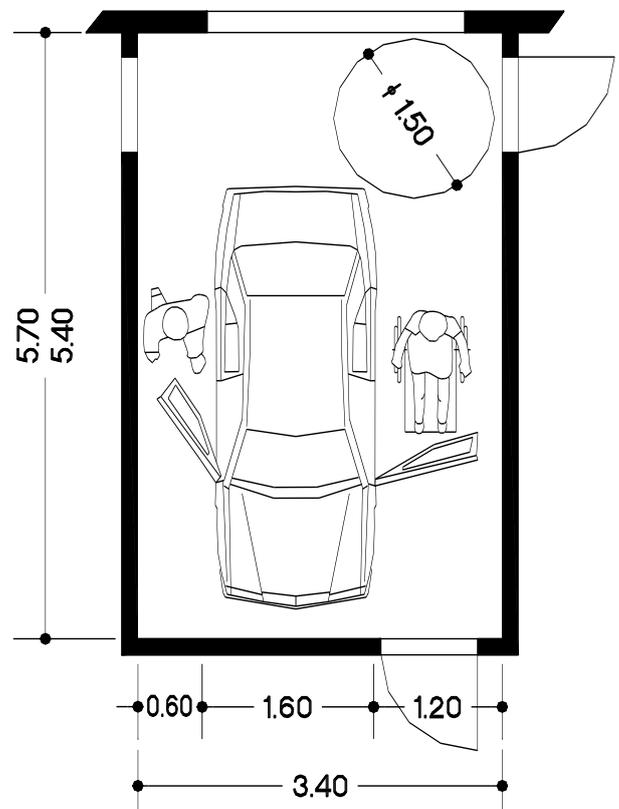
#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

##### 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 :

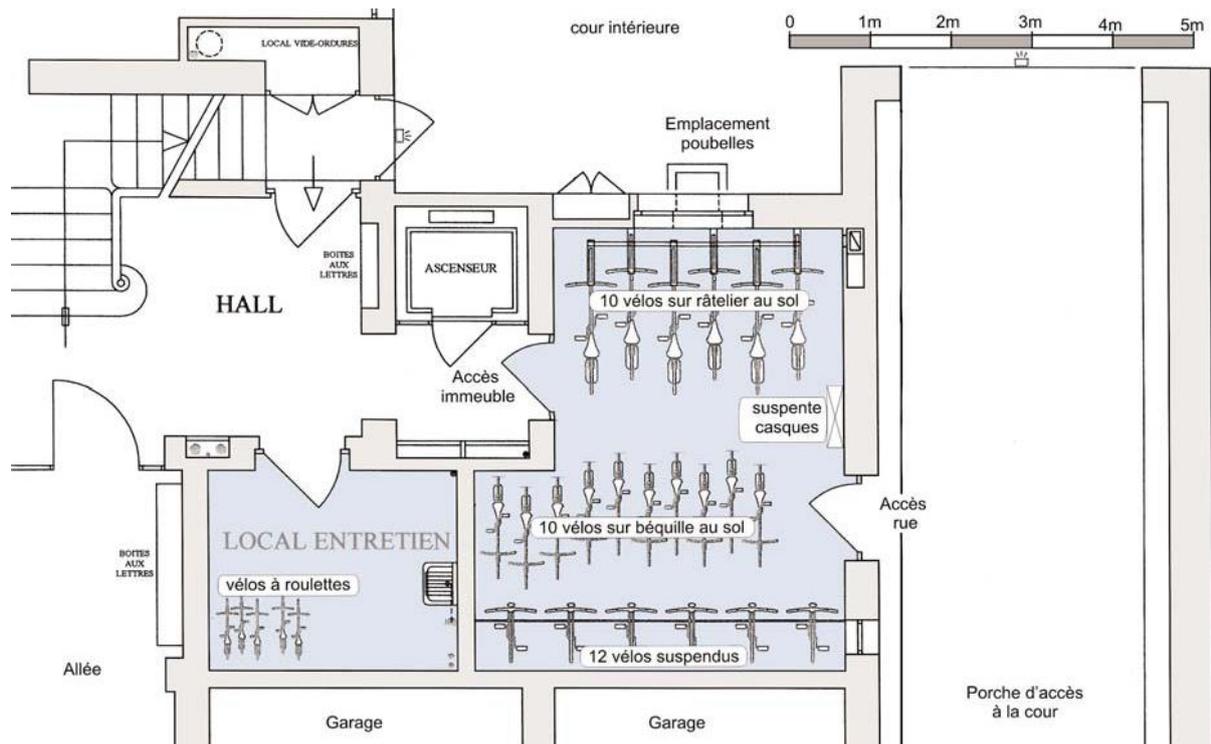
- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



## 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
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*		Juglandacées
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	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 exogènes**<sup>7</sup>.

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'ail triquetre (*Allium triquetrum*), l'impaticie 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 –*Ailanthus 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 cotoneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindernie fausse-gratiolle, *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) ;

---

<sup>7</sup> 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.) Lambinon & 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 (puisqu'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.

- 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*)
- 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 (IA1i 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 (IA1i) :

*Baccharis halimifolia* L.  
*Bidens frondosa* L.  
*Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*  
*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.  
*Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne  
*Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss  
*Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.  
*Prunus laurocerasus* L.  
*Reynoutria japonica* Houtt.  
*Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*  
*Rhododendron ponticum* L.  
*Senecio cineraria* DC<sup>8</sup>.  
*Spartina alterniflora* Loisel.

#### Espèces émergentes (IAle) :

*Allium triquetrum* L.  
*Impatiens glandulifera* Royle  
*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.

<sup>8</sup> Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRPN)

**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* (Planch.) H.St.John

*Impatiens balfourii* Hook.f.

*Impatiens parviflora* DC.

*Laurus nobilis* L.

*Lemna minuta* Kunth

*Lemna turionifera* Landolt

*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

*Conyza 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 salignus* Willd.

*Berteroa incana* (L.) DC.

*Bidens connata* Muhl. ex Willd.

*Chenopodium ambrosioides* L.

*Conyza bonariensis* (L.) Cronquist

*Coronopus didymus* (L.) Sm.  
*Crepis sancta* (L.) Bornm.  
*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 tetragonoides* (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.  
*Conyza canadensis* (L.) Cronquist  
*Conyza sumatrensis* (Retz.) E.Walker  
*Crocsmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br.  
*Epilobium adenocaulon* Hausskn.  
*Galinsoga parviflora* Cav.  
*Galinsoga quadriradiata* Ruiz & Pav.  
*Lathyrus latifolius* L.  
*Leycesteria formosa* Wall.  
*Lonicera japonica* Thunb. ex Murray  
*Panicum dichotomiflorum* Michx.  
*Parthenocissus 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.