



# **MODIFICATION N°2**

## **DU PLU DE SAINT-URBAIN**

REF : 2016-MPLU2-SAINT URBAIN

### **REGLEMENT ECRIT**

Dossier d'approbation

#### **Révision générale du POS en PLU**

Arrêtée le 1<sup>er</sup> décembre 2006  
Approuvée le 26 octobre 2007  
Rendue exécutoire le 18 janvier 2008

#### **Modification n°1 du PLU**

Approuvée le 12 janvier 2010  
Rendue exécutoire le 10 février 2010

#### **Modification n°2 du PLU**

Approuvée le 9 décembre 2016  
Rendue exécutoire le



## 1. SOMMAIRE

---

<b>1. SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>2. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	5
CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT	6
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES	8
ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU PAYSAGER	9
ESPACES BOISÉS CLASSÉS	9
ADAPTATIONS MINEURES	9
BÂTIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS, RUINES (ARTICLES L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)	10
OUVRAGES SPÉCIFIQUES	10
RISQUES SISMIQUES	10
<b>3. TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>11</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	12
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	13
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	14
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	25
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	26
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	36
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	37
<b>4. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>43</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	44
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	45
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	48
<b>5. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>59</b>
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	60
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	60
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS	63
<b>6. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>70</b>

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N _____	71
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL _____	71
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS _____	75
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh ET Nr _____	82
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL _____	82
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS _____	85
<b>7. ANNEXES _____</b>	<b>92</b>
ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT _____	93
ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS _____	97
ANNEXE 3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS _____	99
ANNEXE 4 : LISTE DES PLANTES INTRODUITES ENVAHISSANTES (PLANTES INVASIVES) DE BRETAGNE _____	101

## 2. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Urbain.

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

---

**1. Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme**, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, 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",
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- 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 Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992.

3. 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, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

4. En application de l'article L.111-3 du code rural, "lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non

dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent''.

## CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

---

1. En application de l'article L.152- du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

**Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement lorsqu'elles existent.**

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L.621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un PLU en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23..

3. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique,, des quartiers, des monuments et des sites.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.**

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal...

### **I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.

Sur la commune de Saint Urbain, 3 grands types de zones urbaines sont définis :

- **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisé en sous-secteurs
- **Ui** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, divisé en sous-secteurs,
- **Ul** à vocation sportive, de loisirs, d'hébergement touristique ou d'équipements d'intérêt collectif.

### **II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en sous-secteurs,

- **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du PLU ; elle est comprend les sous-secteurs.

### **III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

### **IV. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.**

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

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

## **VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

---

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du code du patrimoine ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme ;
- article L.122-1 du code de l'environnement ;
- article L.322-2, 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et L.522-5 du code du patrimoine.

## **ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU PAYSAGER**

---

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de patrimoine identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

## **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application de l'article R.421-23 g) du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs ainsi que dans les espaces boisés classés en application de l'article L.113-1.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 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 ;
- 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.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

## **ADAPTATIONS MINEURES**

---

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

---

## **BÂTIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS, RUINES (ARTICLES L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)**

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, sous réserve de ne pas nécessiter la réalisation de réseaux et de ne pas nuire à l'activité agricole et paysage.

---

## **OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

---

## **RISQUES SISMIQUES**

---

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

### **3. TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone **Uh** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

Elle recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux non agricoles.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 3 secteurs qui la composent :

- **Uha** correspond au centre bourg ancien et ses extensions principales. Il correspond à des formes d'implantation des bâtiments à l'alignement des voies et espaces publics, où, lorsque le bâti est en retrait, les constructions ou les clôtures assurent la prééminence du bâti sur la forme urbaine ;
- **Uhb** couvre les extensions du bourg, principalement sous forme de lotissement. Il correspond à des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisinent ;
- **Uhbpp** qui correspond à un sous-secteur Uhb concerné par le périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable de Balanec ;
- **Uhbpb** qui correspond à un sous-secteur Uhb concerné par le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable de Balanec ;
- **Uhc** couvre les formes urbaines périphériques du bourg ou dispersées sur le territoire. Il correspond à un type d'urbanisation de faible densité, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat ;
- **Uhcpc** qui correspond à un sous-secteur Uhc concerné par le périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable de Balanec ;
- **Uhcpe** qui correspond à un sous-secteur Uhc concerné par le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable de Balanec.

### Rappels

**Les articles 1 à 3 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

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

---

### Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

**1. En tous secteurs sont interdites** les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les chenils et élevages de toute nature (les règles concernant l'élevage individuel d'animaux sont celles édictées par l'Agence Régionale de Santé).
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article Uh.2.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

**2. En plus en secteur Uhbp, Uhbpp, Uhcp et Uhcpp sont interdites** : toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994 (annexé au PLU) protégeant respectivement les périmètres rapprochés et éloignés du captage d'eau potable de Balanec.

### Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. En tous secteurs

L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant n'est possible que sous 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.

L'implantation d'annexes n'est possible que sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

**2. En plus, en secteur Uhbp, Ubhpp, Uhcp et Uhcpp :** les installations, ouvrages, travaux et activités dans les conditions indiquées dans l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994 (annexé au PLU) protégeant respectivement les périmètres rapprochés et éloignés du captage d'eau potable de Balanec.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## **Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public, en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales.

En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les nouvelles constructions réalisées au niveau de l'impluvium M ne devront pas posséder de **coefficient d'imperméabilisation supérieur à 33%** afin de ne pas créer de ruissellement trop important. Si l'imperméabilisation est supérieure à 33%, celle-ci devra être compensée de sorte à ne pas excéder le débit de fuite qu'aurait une parcelle avec un coefficient d'imperméabilisation de 33% maximum.

Le débit spécifique instantané pour le dimensionnement des nouveaux ouvrages sera pris égal à **3 l/s/ha**, cependant le diamètre minimal de l'orifice de sortie des ouvrages ne pas être inférieur à 50 mm. Ainsi, dans les cas où la création de bassin de rétention implique des débits supérieurs à 3 l/s/ha pour des orifices de sortie d'ouvrage égal à 50 mm, il est préconisé, tant que possible, de favoriser la mise en place de système d'infiltration.

Les ouvrages de stockage ou de maîtrise des eaux pluviales doivent être dimensionnés au minimum pour un événement pluvieux provoquant une crue **vicennale**.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion-rétention des eaux pluviales devra être favorisée. La conception des ouvrages devra viser à garantir la sécurité de la population.

**Toutes nouvelles constructions faisant suite à une division parcellaire** au sein d'une zone déjà urbanisée devront mettre en place un système de **gestion des eaux pluviales à la parcelle tant que possible**. En effet, d'après la modélisation, un grand nombre de conduites est déjà actuellement en limite de capacité, il est donc préférable d'y limiter au maximum les nouveaux apports d'eaux pluviales.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

#### 4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

#### Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif, la surface du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement efficace.

#### Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1. Pour tous les secteurs

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en harmonie avec les constructions avoisinantes et :

Secteur	Distance d'implantation
<b>Uha</b>	- entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur et dans ce cas la continuité avec le bâti doit être assurée par un muret ou une clôture.
<b>Uhb, Uhbp et Uhbpp</b>	- en recul maximum de 10 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.
<b>Uhc, Uhcp et Uhcpp</b>	- en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Les extensions des constructions existantes situées entre 0 et 10 m pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

## **2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

## **3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. En secteur Uha les constructions devront s'implanter :**

- sur au moins une des 2 limites séparatives latérales ;
- si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 1,90 m sera demandée.

La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

### **2. En secteur Uhb, Uhbp, Uhbpp, Uhc, Uhcp et Uhcpp les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des 2 limites séparatives latérales,
- si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 1,90 m sera demandée.

### 3. Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants, notamment ceux identifiés en EBC ou au titre de la loi Paysage, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera :

Secteur	Emprise au sol maximum
Uha	non réglementé
Uhb, Uhbp, et Uhbpp	40%
Uhc, Uhcp et Uhcpp	30%

## Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

### 1. Constructions nouvelles

La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

Secteur	Hauteur maximale au faîtage
Uha	15 m
Uhb, Uhbp, et Uhbpp	11 m
Uhc, Uhcp et Uhcpp	9 m

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 à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

### 2. Annexes (constructions détachées de la construction principale)

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale au faîtage de 5 m.

### 3. Autres cas

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées, dispositifs de ventilation silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, relais hertziens, châteaux d'eau, antennes, paratonnerres, candélabres et postes de transformation EDF...

### 4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuant à la préservation de son caractère patrimonial.

#### **Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

##### **1. Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

##### **2. Généralités**

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

a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

b. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à 2 pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 m ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

f. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

### **3. Clôtures**

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

**Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
<b>Uha</b>	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage (hauteur maxi : 1,20 m), le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
<b>Uhb, Uhbp, Uhbpp, Uhc, Uhcp et Uhcpp</b>	<p>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage (hauteur maxi : 1,20 m), le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</p> <p>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret ou une barrière d'une hauteur maximale de 1 m, devant être implantée sur socle de fondation continu (muret enterré ou solin) permettant une délimitation nette avec l'espace public, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m .Les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</p> <p>Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.</p>

**Clôtures sur limites séparatives :**

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et pourront être constituées d'un grillage ou d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage et/ou doublées ou non d'une haie constituées de végétaux d'essences locales ou d'un système à claire-voie.

**Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune,
- les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document.

**4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

#### **Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### **L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

#### **Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU.

**Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La **zone Ui** est une zone regroupant les activités à caractère principalement industriel/ artisanal/ commercial/ tertiaire/ de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique ou à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Uipp** : secteur Ui situé dans le périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable de Balanec,
- **Uic** : secteur réservé aux activités commerciales et de services.

### Rappels

**Les articles 1 à 3 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

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

### Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. En tous secteurs Ui :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

**2. En plus, en secteur Uipp sont interdits :** les installations, ouvrages, travaux et activités dans les conditions indiquées dans l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994 (annexé au PLU) protégeant les périmètres rapprochés du captage d'eau potable de Balanec.

#### 3. En tous secteurs Uic

Les occupations et installations industrielles et/ou artisanales sans lieu d'exposition et de vente sur place sont interdites.

**Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1. En tous secteurs Ui, sont autorisés :**

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité et raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- L'aménagement, la restauration et les extensions des constructions existantes.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

**2. En plus en secteur Uipp :**

Sont admis, les éléments précédemment cités, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et du respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994 (annexé au PLU) visant à protéger le captage d'eau potable de Balanec.

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## 2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

### **Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

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

#### **2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public, en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les nouvelles constructions réalisées au niveau de l'impluvium M ne devront pas posséder de **coefficient d'imperméabilisation supérieur à 33%** afin de ne pas créer de ruissellement trop important. Si l'imperméabilisation est supérieure à 33%, celle-ci devra être compensée de sorte à ne pas excéder le débit de fuite qu'aurait une parcelle avec un coefficient d'imperméabilisation de 33% maximum.

Le débit spécifique instantané pour le dimensionnement des nouveaux ouvrages sera pris égal à **3 l/s/ha**, cependant le diamètre minimal de l'orifice de sortie des ouvrages ne pas être inférieur à 50 mm. Ainsi, dans les cas où la création de bassin de rétention implique des débits supérieurs à 3 l/s/ha pour des orifices de sortie d'ouvrage égal à 50 mm, il est précisé, tant que possible, de favoriser la mise en place de système d'infiltration.

Les ouvrages de stockage ou de maîtrise des eaux pluviales doivent être dimensionnés au minimum pour un événement pluvieux provoquant une crue **vicennale**.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion-rétention des eaux pluviales devra être favorisée. La conception des ouvrages devra viser à garantir la sécurité de la population.

**Toutes nouvelles constructions faisant suite à une division parcellaire** au sein d'une zone déjà urbanisée devront mettre en place un système de **gestion des eaux pluviales à la parcelle tant que possible**. En effet, d'après la modélisation, un grand nombre de conduites est déjà actuellement en limite de capacité, il est donc préférable d'y limiter au maximum les nouveaux apports d'eaux pluviales.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

### **Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. En secteur Uipp**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### **2. En secteur Uic**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en recul maximum de 10 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### **3. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

### **4. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **1. En secteur Uipp et Uic : les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des 2 des limites séparatives latérales,
- si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée.

Sur des parcelles de faible largeur (moins de 20 m) ou dans le cas d'extension de bâtiment ne respectant pas ce recul, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu conforme à la réglementation en vigueur.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

##### **2. Cas particuliers**

Pour garantir la pérennité des arbres existants, notamment ceux identifiés en EBC ou au titre de la loi Paysage, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article Ui.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions****1. Constructions nouvelles**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

Secteur	Hauteur maximale au faîtage
Uipp	15 m
Uic	11 m

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 à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

**2. Autres cas**

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées, dispositifs de ventilation silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, relais hertziens, châteaux d'eau, antennes, paratonnerres, candélabres et postes de transformation EDF...

## **Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

### **2. Généralités**

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### **3. Clôtures**

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### **3.1. Clôtures sur voie**

**En secteur Uipp**, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère

de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

**En secteur Uic**, les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
<b>Uic</b>	<p>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 1,20 m), le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</p> <p>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret ou une barrière d'une hauteur maximale de 1 m, devant être implantée sur socle de fondation continu (muret enterré ou solin) permettant une délimitation nette avec l'espace public, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m .Les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</p> <p>Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.</p>

### **3.2. Clôtures en limites séparatives**

**En secteur Uipp**, elles seront constituées :

- de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

**En secteur Uic**, sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 0,60 m, pouvant être surmonté d'un grillage et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.

**3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune,
- les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document.

**Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

**Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations****1. Pour tous les secteurs :**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU.

**2. En plus pour le secteur Uipp :**

Un **minimum de 10%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

**Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone **UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport, de loisirs, de tourisme ou d'intérêt général.

### Rappels

Les articles 1 à du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

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

---

### Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

L'ouverture et l'extension de carrières.

### Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département, que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

### Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

#### 1. Adduction en eau potable

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

#### 2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public, en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales.

En cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les nouvelles constructions réalisées au niveau de l'impluvium M ne devront pas posséder de **coefficient d'imperméabilisation supérieur à 33%** afin de ne pas créer de ruissellement trop important. Si

l'imperméabilisation est supérieure à 33%, celle-ci devra être compensée de sorte à ne pas excéder le débit de fuite qu'aurait une parcelle avec un coefficient d'imperméabilisation de 33% maximum.

Le débit spécifique instantané pour le dimensionnement des nouveaux ouvrages sera pris égal à **3 l/s/ha**, cependant le diamètre minimal de l'orifice de sortie des ouvrages ne pas être inférieur à 50 mm. Ainsi, dans les cas où la création de bassin de rétention implique des débits supérieurs à 3 l/s/ha pour des orifices de sortie d'ouvrage égal à 50 mm, il est préconisé, tant que possible, de favoriser la mise en place de système d'infiltration.

Les ouvrages de stockage ou de maîtrise des eaux pluviales doivent être dimensionnés au minimum pour un événement pluvieux provoquant une crue **vicennale**.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion-rétention des eaux pluviales devra être favorisée. La conception des ouvrages devra viser à garantir la sécurité de la population.

**Toutes nouvelles constructions faisant suite à une division parcellaire** au sein d'une zone déjà urbanisée devront mettre en place un système de **gestion des eaux pluviales à la parcelle tant que possible**. En effet, d'après la modélisation, un grand nombre de conduites est déjà actuellement en limite de capacité, il est donc préférable d'y limiter au maximum les nouveaux apports d'eaux pluviales.

### 3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### 4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

#### Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

## **Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Cas général**

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### **2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

### **3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront s'implanter :

- sur l'une des 2 limites séparatives latérales,
- si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, notamment ceux identifiés en EBC ou au titre de la loi Paysage, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UL.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article UL.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) **ne peut excéder 12 m.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées, dispositifs de ventilation silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, relais hertziens, châteaux d'eau, antennes, paratonnerres, candélabres et postes de transformation EDF...

**Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

**2. Généralités**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Il devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article UL.10.

**Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

**Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, **20% minimum** de la surface parcellaire devra être plantée.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU.

**Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## **4. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones **AU** sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit **lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement.
- **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone **1AU** comporte les secteurs suivants :

- **1AUhb** : secteur d'extension du bourg, principalement sous forme de lotissement faisant référence au secteur Uhb,
- **1AUhc** : secteur d'urbanisation diffuse de la commune faisant référence au secteur urbanisé Uhc,
- **1AUhcp** : secteur 1AUhc situé dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Balanec,
- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport, de loisirs, de tourisme ou d'intérêt collectif.

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat,
- **2AULc** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport, de loisirs, de tourisme, de commerce ou d'intérêt collectif.

## Rappels

**Les articles 1 à 3 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

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

---

### Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. Dans l'ensemble des zones AUh sont interdits :

- Les constructions ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et travaux divers et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2.
- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les chenils et élevages de toute nature (les règles concernant l'élevage individuel d'animaux sont celles édictées par l'Agence Régional de Santé).
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

**2. En plus en secteur 1AUhcp sont interdites : toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994 (annexé au PLU) protégeant respectivement les périmètres rapprochés et éloignés du captage d'eau potable de Balanec.**

#### 3. En secteur 1AUL :

Toutes les constructions et installations autres que les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport, de loisirs, de tourisme ou d'intérêt collectif.

## **Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Dispositions applicables à toutes les zones 1AU et 2AU :**

Sont admis dans **l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU)** sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

### **2. Dispositions applicables à toutes les zones 1AU :**

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU.3 à AU.14 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement.

### **3. Dispositions applicables aux zones 1AUh**

Chaque **zone 1AUh peut être aménagée :**

- **soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble** (opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC) qui pourra se réaliser par tranches. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.
- **soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes** à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement.

**En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, et conformément au PLH approuvé en 2015, une servitude de mixité sociale est mise en place.**

**Les opérations d'aménagement produisant plus de 10 logements devront comporter un minimum de 20% de Logements Locatifs Sociaux** ou LLS (PLAI, PLUS, PLS et PSLA1) sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de les réaliser (localisation du terrain, topographie...). Dans ce cas, une compensation devra être trouvée sur la commune pour réaliser les logements locatifs sociaux en respectant les objectifs du PLH. Le nombre minimum de logements locatifs est arrondi à l'entier le plus proche.

L'implantation d'annexes n'est possible que sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

**En plus, en secteur 1AUhpc**, les installations, ouvrages, travaux et activités sont autorisés dans les conditions indiquées dans l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994 (annexé au PLU) protégeant respectivement les périmètres rapprochés et éloignés du captage d'eau potable de Balanec.

#### **4. Dispositions applicables aux zones 1AUL**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

#### **5. Dispositions applicables à la zone 2AU**

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

---

<sup>1</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant le pass foncier), PLS : Prêt Locatif Social, PSLA : Prêt Social Location Accession

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

---

### Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

## **Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### **1. Adduction en eau potable**

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

### **2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public, en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les nouvelles constructions réalisées au niveau de l'impluvium M ne devront pas posséder de **coefficient d'imperméabilisation supérieur à 33%** afin de ne pas créer de ruissellement trop important. Si l'imperméabilisation est supérieure à 33%, celle-ci devra être compensée de sorte à ne pas excéder le débit de fuite qu'aurait une parcelle avec un coefficient d'imperméabilisation de 33% maximum.

Le débit spécifique instantané pour le dimensionnement des nouveaux ouvrages sera pris égal à **3 l/s/ha**, cependant le diamètre minimal de l'orifice de sortie des ouvrages ne pas être inférieur à 50 mm. Ainsi, dans les cas où la création de bassin de rétention implique des débits supérieurs à 3 l/s/ha pour des orifices de sortie d'ouvrage égal à 50 mm, il est préconisé, tant que possible, de favoriser la mise en place de système d'infiltration.

Les ouvrages de stockage ou de maîtrise des eaux pluviales doivent être dimensionnés au minimum pour un événement pluvieux provoquant une crue **vicennale**.

L'intégration paysagère des dispositifs de gestion-rétention des eaux pluviales devra être favorisée. La conception des ouvrages devra viser à garantir la sécurité de la population.

**Toutes nouvelles constructions faisant suite à une division parcellaire** au sein d'une zone déjà urbanisée devront mettre en place un système de **gestion des eaux pluviales à la parcelle tant que possible**. En effet, d'après la modélisation, un grand nombre de conduites est déjà actuellement en limite de capacité, il est donc préférable d'y limiter au maximum les nouveaux apports d'eaux pluviales.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

#### 4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

#### Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif, la surface du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement efficace.

#### Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1. Pour tous les secteurs :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

Secteur	Distance d'implantation
<b>1AUhb</b>	- en recul maximum de 10 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.
<b>1AUhc, 1AUhcp, 2AUh, 1AUL, 1AULc, 2AUL</b>	- en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

## **2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

## **3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1. En secteur 1AUhc, 1AUhcp, 2AUh les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des 2 limites séparatives latérales,
- si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 1m90 m sera demandée.

### **2. En secteur 1AUL, 1AULc, 2AUL les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des 2 limites séparatives latérales,
- si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée.

## **3. Cas particuliers**

Pour garantir la pérennité des arbres existants, notamment ceux identifiés en EBC ou au titre de la loi Paysage, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article AU.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
1AUhb	40%
1AUhc, 1AUhcp, 2AUh	30%
1AUL, 1AULc, 2AUL	Non réglementé

#### **Article AU.10 : hauteur maximale des constructions**

##### **1. Constructions nouvelles**

La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

Secteur	Hauteur maximale au faitage
1AUhb	11 m
1AUhc, 1AUhcp, 2AUh	9 m
1AUL, 1AULc, 2AUL	12 m

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 à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

## **2. Annexes (constructions détachées de la construction principale)**

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale au faîte de 5 m.

## **3. Autres cas**

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées, dispositifs de ventilation silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, relais hertziens, châteaux d'eau, antennes, paratonnerres, candélabres et postes de transformation EDF...

## **4. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîte d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuant à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

### **2. Généralités**

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

a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

b. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à 2 pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 m ;
- faible débord de toiture (<20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encadrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

f. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

### 3. Clôtures

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

#### **3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
<b>1AUhb</b>	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage (hauteur maxi : 1,20 m), le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
<b>1AUhc, 1AUhcp, 2AUh, 1AUL, 1AULc, 2AUL</b>	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage (hauteur maxi : 1,20 m), le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.  - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret ou une barrière d'une hauteur maximale de 1 m, devant être implantée sur socle de fondation continu (muret enterré ou solin) permettant une délimitation nette avec l'espace public, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m .Les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).  Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

#### **3.2. Clôtures sur limites séparatives**

En zones **1AUh/ 2AUh** sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m et pourront être constituées d'un grillage ou d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales ou d'un système à claire-voie.

**En zones 1AUL/ 2AUL** : non réglementé.

### **3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune,
- les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document.

## **4. Le traitement des éléments annexes**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

## **Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Les principes de stationnement figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

### **Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### **1. Pour tous les secteurs**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les principes d'espace public/ d'espace libre figurant dans les Orientations d'Aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU.

#### **2. En secteur 1AUL/ 1AULc/ 2AUL**

En tout état de cause, **20% minimum** de la surface parcellaire devra être plantée.

**Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## **5. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Ap**, qui correspond au périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable de Balanec,
- **Azh** : secteur A correspondant à une zone humide à protéger.

### Rappels

**Les articles 1 à 3 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 770 (débutant à la limite communale de Daoulas et finissant à celle de Dirinon).

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

### Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

**1. En tous secteur A, sont interdits**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,

- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

**2. En plus, en secteur Ap sont interdites :** toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994 (annexé au PLU) visant à protéger le captage de Balanec.

**3. En plus, en secteur Azh sont interdites,** en dehors des cas mentionnés à l'article A.2 :

Toute construction, installation ou extension de construction existante.

Tous travaux publics ou privés, ainsi que tout aménagement, susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et des mises en eau.

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

**1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les logements de fonction ; il s'agit de la rénovation avec ou sans changement de destination des constructions existantes ou des nouvelles constructions, à usage d'habitation, d'annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées en continuité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales **bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;**

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières ;

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

## **2. Peut également être autorisé :**

**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.**

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 agricoles, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'agriculture, spécifiquement désignés aux documents graphiques (par une étoile) ;

La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination.

## **3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Seront autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

## **4. En secteurs Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont admis :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, et aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- 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 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 en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

### **Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

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

## **2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public, en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

## **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

## **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

### **Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

### **1. Cas général**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent PLU, le long des voies, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées **avec un recul minimum de 5 m** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### **2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

### **3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des 2 limites séparatives latérales,
- si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée

Pour garantir la pérennité des arbres existants, notamment ceux identifiés en EBC ou au titre de la loi Paysage, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article A.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## Article A.10 : hauteur maximale des constructions

### 1. Cas général

La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

Type de construction	Hauteur maximale au faîtage
Logement de fonction	11 m
Bâtiment agricole	12 m

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

### 2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuant à la préservation de son caractère patrimonial.

### 3. Cas général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées, dispositifs de ventilation silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, relais hertziens, châteaux d'eau, antennes, paratonnerres, candélabres et postes de transformation EDF...

## **Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

### **2. Généralités**

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

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

### **3. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limite séparative seront préservés.

**Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune,
- les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document.

**Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

**Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Seuls sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU.

**Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## **6. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Npp**, secteur N situé dans le périmètre immédiat ou rapproché de protection de captage d'eau potable,
- **Np**, secteur N situé dans le périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable,
- **Ne**, secteur destiné aux équipements d'épuration des eaux usées,
- **Nd**, secteur réservé aux installations d'enfouissement et de traitement des déchets,
- **Nzh**, secteur correspondant à une zone humide à protéger,
- **NL**, secteur à vocation d'activités légères de loisirs, sports et hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

### Rappels

**Les articles 1 à 3 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 770 (débutant à la limite communale de Daoulas et finissant à celle de Dirinon).

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

---

### Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. Sont interdits en tous secteurs N :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les lotissements de toute nature.

- Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- L'ouverture et l'extension de carrières.

**2. En plus sont interdites dans les secteurs Npp et Np :** toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 23 septembre 1994 (annexé au PLU) protégeant respectivement les périmètres rapprochés et éloignés du captage d'eau potable de Balanec.

**3. Sont interdits en secteur Ne :** tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec l'épuration des eaux usées.

**4. En secteurs Nzh sont interdits :**

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Tous travaux publics ou privés, ainsi que tout aménagement, susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et des mises en eau.

**5. Sont interdits en secteur NL :**

Toutes les constructions et installations non directement liées ou nécessaires aux activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air du golf Brest Iroise et de l'aire naturiste de Roz Pella.

**6. Sont interdits en secteur Nd :**

Toutes les constructions et installations non directement liées ou nécessaires aux installations d'enfouissement et de traitement des déchets.

**Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1. Sont admis dans tous les secteurs N :**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative..

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

**2. Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :**

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

**Seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer plus de 2 logements par unité foncière, les aménagements suivants :**

La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

L'extension mesurée d'une habitation existante. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des 2 valeurs suivantes :

- 30% de surface de plancher existante,
- ou 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.

Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés, d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>, d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

La construction d'annexes de superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> au sol et 2,50 m au faîtage sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.

Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante, sauf raisons techniques contraires. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup>, ni plus d'un abri par unité foncière.

## **2. Sont admis dans tous les secteurs NL :**

L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air et notamment celles liées au golf Brest Iroise et à l'aire naturiste de Roz Pella, y compris l'implantation des systèmes de gestion des eaux usées ou pluviales, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère.

## **3. En secteurs Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sont admis :**

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, et aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

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 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 en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

## **4. Sont admis dans le secteur Nd :**

Les constructions et installations directement liées ou nécessaires aux installations d'enfouissement et de traitement des déchets sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère et du respect de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

### **Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

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

## **2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public, en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

## **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

## **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

### **Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

### **1. Cas général**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent PLU, le long des voies, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées **avec un recul minimum de 5 m** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### **2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

### **3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des 2 limites séparatives latérales,
- si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, notamment ceux identifiés en EBC ou au titre de la loi Paysage, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article N.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article N.10 : hauteur maximale des constructions****1. Cas général**

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

## **2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuant à la préservation de son caractère patrimonial.

## **3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées, dispositifs de ventilation silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, relais hertziens, châteaux d'eau, antennes, paratonnerres, candélabres et postes de transformation EDF...

## **Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Éléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

### **2. Généralités**

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

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

### **3. Clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limite séparative seront préservés.

#### **Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune,
- les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document.

#### **Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

**Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Seuls sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU.

**Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh ET Nr

La zone **Nh** est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes isolées, situées dans la zone rurale et dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

La zone **Nr** est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

### Rappels

**Les articles 1 à 3 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.**

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes des 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 770 (débutant à la limite communale de Daoulas et finissant à celle de Dirinon).

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

### Article Nh-Nr.1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. En tous secteurs Nh et Nr sont interdits :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article Nh-Nr.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- L'ouverture et l'extension de carrières.

## **2. En secteur Nh :**

Les changements de destination sont interdits, **sauf cas prévu à l'article Nh-Nr.2.**

### **Article Nh-Nr.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1. Sont admis en tous secteur Nh et Nr**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative..

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

**2. Sont admis, en tous secteurs Nh et Nr :** certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

**3. En secteur Nh, seront admis, sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement par unité foncière, les aménagements suivants :**

La restauration sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des 2 valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher existante,
- ou 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.

Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.

Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante, sauf raisons techniques contraires. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup>, ni plus d'un abri par unité foncière.

**4. En secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer plus de 2 logements par unité foncière, les aménagements suivants :**

La restauration sans changement de destination des constructions existantes.

Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés, d'une SHOB supérieure à 50 m<sup>2</sup>, d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

L'extension mesurée (en construction neuve) d'une habitation existante. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des 2 valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher existante,
- ou 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.

Les constructions d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 m. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup>, ni plus d'un abri par unité foncière.

L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La surface de plancher créée sera limitée à 30% de la surface de plancher existante sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Nh-Nr.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

### **Article Nh-Nr.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

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

## **2. Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public, en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

## **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

## **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

### **Article Nh-Nr.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article Nh-Nr.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Cas général**

Sauf indications contraires portées au règlement graphique du présent PLU, le long des voies, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées **avec un recul minimum de 5 m** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### **2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément de patrimoine architectural à protéger » doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de l'« élément de patrimoine architectural à protéger » ou par l'ensemble de « élément de patrimoine architectural à protéger », sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les constructions nouvelles, extensions aux abords d'un « petit patrimoine à protéger » doivent respecter une distance minimum de 10 m entre tout point du bâtiment au point de l'édifice à protéger.

### **3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**Article Nh-Nr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Les constructions pourront s'implanter :**

- sur l'une des 2 limites séparatives latérales,
- si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée

Pour garantir la pérennité des arbres existants, notamment ceux identifiés en EBC ou au titre de la loi Paysage, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

**Article Nh-Nr.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article N.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article Nh-Nr.10 : hauteur maximale des constructions****1. Cas général**

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont interdites.

## **2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au règlement graphique**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuant à la préservation de son caractère patrimonial.

## **3. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées, dispositifs de ventilation silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, relais hertziens, châteaux d'eau, antennes, paratonnerres, candélabres et postes de transformation EDF...

## **Article Nh-Nr.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique seront conservés et entretenus.

## 2. Généralités

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

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

## 3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limite séparative seront préservés.

### **Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :**

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune,
- les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document.

**Article Nh-Nr.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.**

**Article Nh-Nr.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Seuls sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU.

**Article Nh-Nr.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## 7. ANNEXES

---

**ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 pièces</li> <li>- 4 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>• Groupe d'habitations</li> <li>• Maison individuelle hors lotissement</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li> <li>• Foyer de personnes, habitat communautaire</li> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (article L.151-34 du code de l'urbanisme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement )</li> <li>- 1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour</li> <li>- 2 places par logement ) 4 logements</li> <li>- 2,5 places par logement )</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> <li>- aucune place n'est imposée</li> </ul>
<b>ACTIVITÉS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la surface de plancher</li> <li>- 30% de la surface de plancher</li> <li>- pas de minimum</li> <li>- 60% de la surface de plancher avec un minimum de 3 places par commerce</li> <li>- 60% de la surface de plancher</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Établissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré *</li> <li>• Établissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire *</li> <li>• Stade - Terrain de sports *</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• cinémas</li> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe *</li> <li>- 100% de la surface hors œuvre nette</li> <li>- 50% de la surface hors œuvre brute</li> <li>- 10% de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme</li> <li>- 50% de la surface de plancher</li> </ul>

*\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.*

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 page suivante).

**Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite**

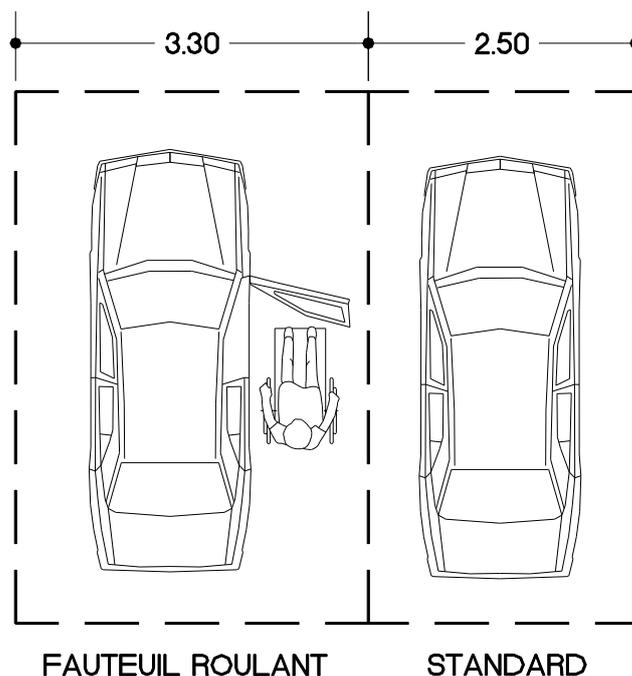
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTESAU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTESAU PUBLIC

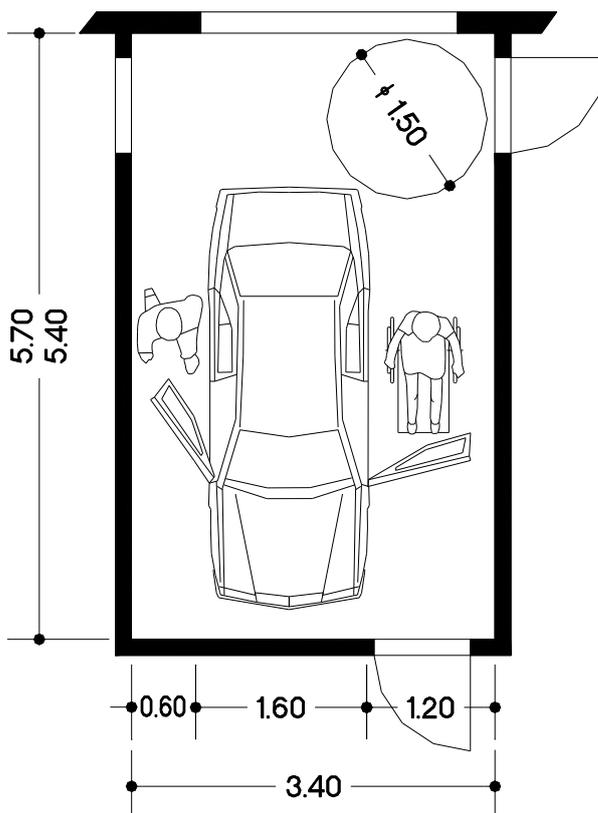
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFSNEUFS

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 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

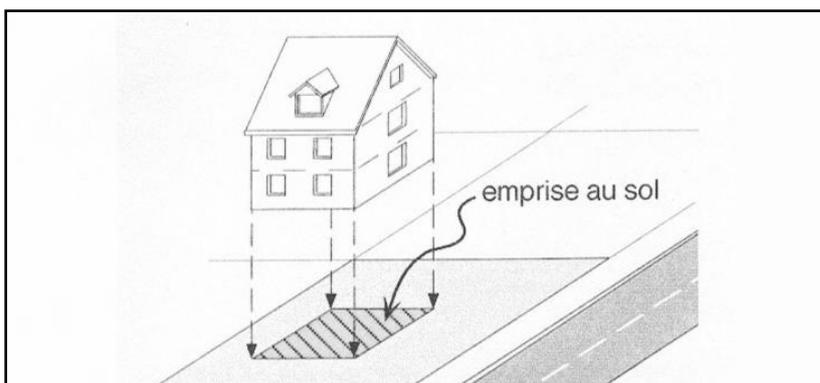
## ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS

**Annexe** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...)

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

**Égout du toit** : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

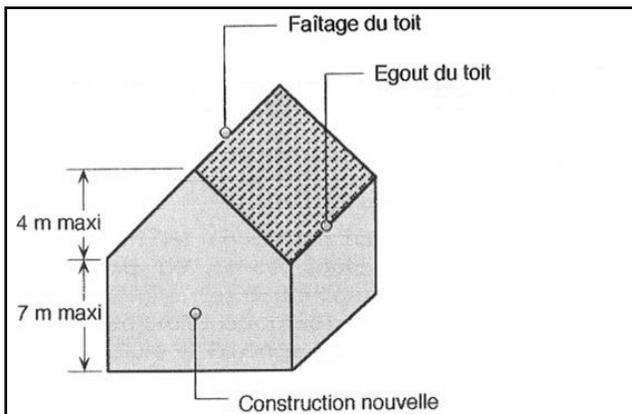


**Faîte** : sommet d'une construction

**Hauteur Maximale absolue** : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

**Cas général**

**Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)**

**Voies** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

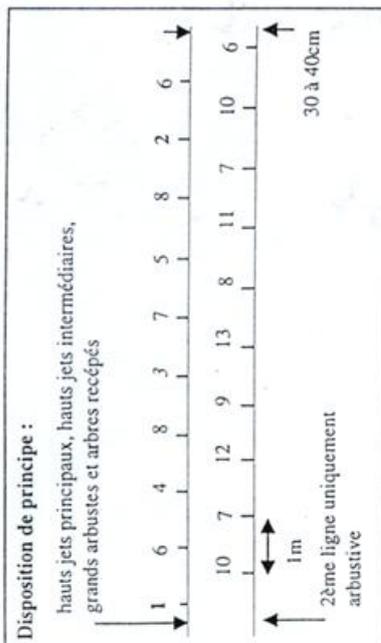
**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

## ANNEXE 3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS

## Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante

**Arbres de hauts jets principaux :**

- 1- Chêne pédonculé
- 2- Merisier

**3- Alisier torminal****Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :**

- 4- Châtaignier
- 5- Charme commun
- 6- Sureau noir
- 7- Noisetier
- 8- Troène commun
- 9- Houx-

**Arbustes de petites tailles :**

- 10- Genêts à balai
- 11- Fragon
- 12- Viorne lantana
- 13- Prunellier

**1. Les principes généraux pour toutes plantations**

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir un meilleur reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :

- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite. Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

**2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus**

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.

Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente). Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Arbres de grande taille conduits en haut jet

espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Chêne pédonculé ( <i>Quercus pedunculata</i> )	Caduc, Mar.	HJ, HJJ	15 à 20m	Moyenne
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	Caduc	HJ, HJJ, C	15 à 20m	Moyenne
Hêtre commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Aérisier ( <i>Prunus avium</i> )	Caduc	HJ, HJJ	12 à 17m	Rapide
Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	Caduc	HJJ	10 à 15m	Moyenne
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	Caduc	HJJ, C, GA	10 à 15m	Moyenne

arbustes de grande taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Aubépine monogyne ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Foisetier ( <i>Corylus avellana</i> )	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Arceau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Loux ( <i>Ilex aquifolium</i> )	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Roëne commun ( <i>Ligustrum atrovirens</i> )	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

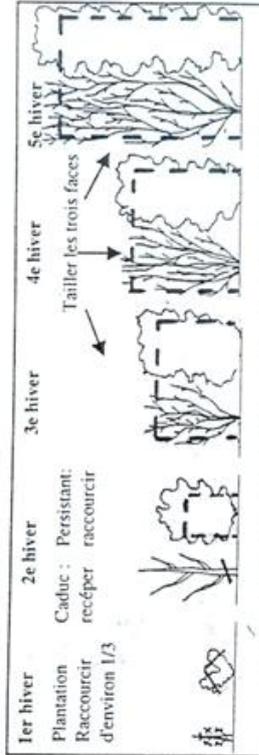
arbustes de petite taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Arnoûillier mâle ( <i>Cornus mas</i> )	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Busain d'Europe ( <i>Evonymus europaeus</i> )	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Roëne lanтана ( <i>Viburnum lantana</i> )	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Roëne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	Caduc	1 à 4 m	Rapide

Légende :

- HJ : Haut Jet
- HJJ : Haut Jet Intermédiaire
- C : Cépée
- GA : Grand Arbuste
- Vitesse de croissance :  
 Rapide : plus de 60 cm/an  
 Moyenne : de 20 à 60 cm/an  
 Faible : moins de 20 cm/an

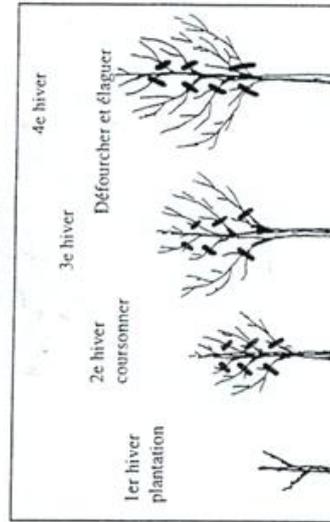
Arbustes de petite taille à feuillage persistant			
Espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ajone d'Europe ( <i>Ulex europaeus</i> )	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon ( <i>Ruscus aculeatus</i> )	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais ( <i>Sarothamnus scoparius</i> )	Persistant	1 à 2 m	Rapide

Conduite d'une haie libre :



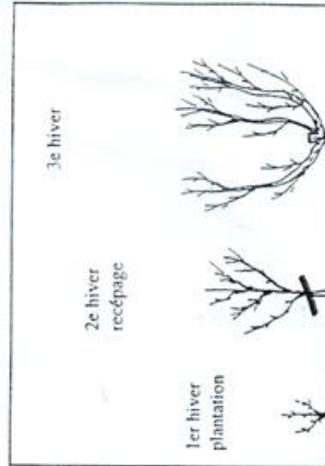
La figure ci-contre indique les étapes à suivre. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

Conduite d'un arbre en haut jet



Coursionner : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.  
 Défourcher : conserver un axe central.

Formation d'une cépée sur souche



Élaguer : tailler au ras du tronc 3 à 4 anciennes coursonnes, en remontant progressivement.  
 Recépage : tailler le plant à une quinzaine de cm au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

## ANNEXE 4 : LISTE DES PLANTES INTRODUITES ENVAHISSANTES (PLANTES INVASIVES) DE BRETAGNE

La liste présentée dans son intégralité ci-après est constituée de 50 taxons introduits et de 1 taxon nouveau (formé récemment sur le territoire suite au croisement d'un taxon indigène et d'un taxon introduit envahissant).

### TAXONS INTRODUITS INVASIFS AVERES

*Baccharis halimifolia* : Sénéçon en arbre

*Carpobrotus edulis* (inclus *Carpobrotus acinaciformis*) : Ficoïde comestible, Griffes de sorcière

*Cortaderia selloana* : Herbe de la Pampa

*Crassula helmsii* : Crassule de Helms

*Egeria densa* : Elodée dense

*Lagarosiphon major* : Elodée crépue

*Lemna minuta* et *Lemna turionifera* (2 taxons pas toujours faciles à distinguer) : Lentille d'eau minuscule

*Ludwigia peploides* : Jussie

*Ludwigia uruguayensis* : Ludwигie à grandes fleurs

*Myriophyllum aquaticum* : Myriophylle du Brésil

*Prunus laurocerasus* : Laurier-cerise ou Laurier-palme

*Polygonum polystachyum* : Renouée à épis nombreux

*Reynoutria japonica* : Renouée du Japon

*Reynoutria sachalinensis* : Renouée de Sakhaline

*Rhododendron ponticum* : Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs

*Spartina alterniflora* : Spartine à fleurs alternes

} et les hybrides de ces 3 taxons

Ces taxons sont des invasives avérées portant tous atteinte à la biodiversité (IA1) ; 4 d'entre eux (*Ludwigia uruguayensis* (= *L. grandiflora* ssp. *hexopetala*), *Ludwigia peploides*, *Egeria densa*, *Myriophyllum aquaticum*) causent également des problèmes à certaines activités économiques (pêche, navigation, exploitation d'eau potable notamment)

### 21 TAXONS INVASIFS POTENTIELS, REPARTIS DANS 4 CATEGORIES

- 5 taxons (6 ?) ayant un caractère invasif avéré, mais essentiellement en milieu anthropisé (catégorie IP2) :

*Ailanthus altissima* : Ailante

*Paspalum dilatatum* : Herbe de Dallis, Millet Bâtard

*Paspalum distichum* : Paspale à deux épis

*Robinia pseudoacacia* : Robinier faux-acacia

*Sporobolus indicus* : Sporobole tenace

Catégorie à confirmer : *Buddleja davidii* (Buddleia de David/ Arbre aux papillons) : IP5 ou IP2 : cantonné aux milieux anthropisés ou non)

**7 taxons (8?) accidentels ou subspontanés (d'implantation assez récente) ayant une tendance à montrer un caractère invasif en milieu naturel et semi-naturel (catégorie IP4) :**

*Allium triquetrum* : Ail à tige triquètre

*Aster lanceolatus* : Aster lancéolé

*Claytonia perfoliata* : Claytonie perfoliée, Pourpier d'hiver

*Cotula coronopifolia* : Cotule pied-de-corbeau

*Impatiens balfouri* : Impatience de Balfour

*Impatiens glandulifera* : Impatience de l'Himalaya

*Impatiens parviflora* : Impatience à petites fleurs

Catégorie à confirmer : *Petasites fragrans*/ *Petasites hybridus* (Pétasite odorant/ Grand Pétasite) : IP4 ou IP5 ?  
Implantation récente ou stabilisée ?

**6 taxons (7 ?) naturalisés ou en voie de naturalisation ayant une tendance à montrer un caractère invasif en milieu naturel et semi-naturel (catégorie IP5) :**

*Azolla filiculoides* : Azolla fausse filicule

*Bidens frondosa* : Bident feuillé

*Conyza floribunda* : Vergerette à fleurs nombreuses

*Conyza sumatrensis* : Vergerette de Sumatra

*Senecio inaequidens* : Sénéçon du Cap

*Elodea nuttallii* : Elodée de Nuttall, E. à feuilles étroites

Catégorie à confirmer : *Petasites fragrans*/ *Petasites hybridus* (Pétasite odorant/ Grand Pétasite) : IP4 ou IP5 ?  
Implantation récente ou stabilisée ?

Catégorie à confirmer : *Buddleja davidii* (Buddleia de David / Arbre aux papillons) : IP5 ou IP2 ? Reste cantonné aux milieux anthropisés ou non ? Il semble que l'espèce tend à s'étendre en milieu naturel

**1 taxon accidentel ayant tendance à montrer un caractère invasif et connu pour causer de graves problèmes à la santé humaine (catégorie IP3) :**

*Ambrosia artemisiifolia* : Ambrosie à feuilles d'Armoise

**12 TAXONS A SURVEILLER, REPARTIS DANS 4 CATEGORIES :****1 taxon accidentel ne montrant pas de tendance au développement d'un caractère invasif sinon autour des points d'introduction mais connu pour causer de graves problèmes à la santé humaine (catégorie AS1) :**

*Heracleum mantegazzianum* : Berce du Caucase

**1 taxon ayant été classé par le passé comme invasif avéré en milieu naturel, mais ne présentant plus actuellement de caractère invasif, sauf parfois localement (catégorie AS4) :**

*Elodea canadensis Michx.* : Elodée du Canada

**4 taxons (6 ?) n'ayant pas de véritable caractère invasif dans la région mais dont le caractère invasif est connu en milieu naturel dans d'autres régions du monde (à climat proche) (catégorie AS5) :**

*Aster novi-belgii* : Aster de Virginie

*Bidens connata* : Bident à feuilles connées

*Elaeagnus macrophylla/ angustifolia* : Pas de nom français répertorié

*Lycium barbarum* : Lyciet commun

Catégorie à confirmer : *Solidago gigantea* et *Solidago canadensis* (Solidage géant / Solidage du Canada): AS5 ou AS6 ? Ces plantes ont elles véritablement une tendance à montrer un caractère invasif en Bretagne ?

**4 taxons (6 ?) ayant une tendance au développement d'un caractère invasif dans la région mais essentiellement en milieu anthropisé (catégorie AS6) :**

*Conyza canadensis* : Vergerette du Canada

*Oenothera biennis* : Onagre bisannuelle

*Oenothera erythrosepala* : Onagre à sépales rouges

*Parthenocissus quinquefolia* : Vigne vierge

Catégorie à confirmer : *Solidago gigantea* et *Solidago canadensis* (Solidage géant / Solidage du Canada) : AS5 ou AS6 ? Ces plantes ont elles véritablement une tendance à montrer un caractère invasif en Bretagne ?

**TAXON NOUVEAU, AYANT UN CARACTERE INVASIF EN BRETAGNE :**

*Spartina x townsendii n-var. anglica* : Spartine anglaise

Il ne s'agit pas ici d'un taxon strictement exogène mais d'un taxon formé récemment (fin du XIX<sup>ème</sup> siècle - début du XX<sup>ème</sup>) : le croisement de *Spartina alterniflora*, taxon exogène invasif et de *Spartina maritima*, taxon indigène en raréfaction en Bretagne, a tout d'abord conduit à la formation de *Spartina X townsendii*, hybride stérile qui, par doublement de son nombre chromosomique a ensuite conduit à la formation d'une nouvelle plante, particulièrement compétitive : *Spartina x townsendii n-var. anglica*