

# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



## MILIZAC

*Finistère*

## Règlement écrit

---

Révision générale :

Arrêté le 12 décembre 2016

Approuvé le : 7 février 2018

Rendu exécutoire le : 28 février 2018

Modification n°1 :

Approuvée le : 30 mars 2022

Modification simplifiée n°1 :

Approuvée le : 24 mai 2023

Rendue exécutoire le : 01/06/2023

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SOMMAIRE</b>  | <b>1</b>  |
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>  | <b>3</b>  |
| ORGANISATION DU REGLEMENT DES ZONES  | 4         |
| CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME  | 6         |
| PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS | 7         |
| CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT  | 8         |
| DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES  | 9         |
| VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES  | 11        |
| ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER ou patrimonial   | 12        |
| ESPACES BOISÉS   | 13        |
| RECONSTRUCTION (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)   | 14        |
| RISQUES SISMIQUES  | 14        |
| ADAPTATIONS MINEURES   | 14        |
| OUVRAGES SPÉCIFIQUES   | 14        |
| SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME)   | 15        |
| ZONES HUMIDES  | 15        |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>  | <b>17</b> |
| RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH  | 18        |
| RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE  | 34        |
| RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL  | 44        |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>  | <b>53</b> |
| RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU  | 54        |
| RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU   | 55        |
| RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU   | 75        |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>   | <b>77</b> |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A   | 78        |
| <b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX</b>  | <b>93</b> |

---

|  |            |
|--|------------|
| <b>ZONES NATURELLES</b>  | <b>93</b>  |
| <b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</b>  | <b>94</b>  |
| <b>ANNEXES</b>   | <b>107</b> |
| <b>ANNEXE N°1 : DEFINITIONS</b>  | <b>108</b> |
| <b>ANNEXE N°2 : RELATIVE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11 TRAITANT DE LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</b>             | <b>111</b> |
| <b>ANNEXE N°3 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES</b>   | <b>114</b> |
| <b>ANNEXE N°4 : COMPLEMENT A L'ARTICLE 10</b>  | <b>116</b> |
| <b>ANNEXE N°5 : IMPLANTATION DES CLOTURES en zones UHa, UHaa, UHb, UHbpb, 1AUB, 1AUBn, 2AUB et 2 AUBn.</b>                     | <b>120</b> |
| <b>ANNEXE N°6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS par rapport aux voies et emprises publiques (zones UHa, UHaa, UHb et UHbpb)</b> | <b>121</b> |
| <b>ANNEXE N°7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS par rapport aux limites séparatives (zones UHa, UHaa, UHb et UHbpb)</b>         | <b>122</b> |

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

## **ORGANISATION DU REGLEMENT DES ZONES**

---

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 2 sections et 14 articles.

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

**Article 1** : occupations et utilisations interdites

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

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3** : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Article 4** : conditions de desserte des terrains par les réseaux

**Article 5** : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

**Article 6** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Article 7** : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 8** : emprise au sol maximale des constructions

**Article 9** : hauteur maximale des constructions

**Article 10** : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

**Article 11** : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**Article 12** : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

**Article 13** : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

**Article 14** : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

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

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures (*soumises à autorisation : cf délibération du CM du 22/10/2007*) ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux et/ou industriels, de stationnement, agricoles... ;
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriels ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments de patrimoine et de paysage identifiés en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

## PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

---

**1. 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°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application ;
- 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 loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application ;
- les dispositions de la loi « ALUR » promulguée le 24 mars 2014,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ;
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur ;
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**2. 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 notamment dans les espaces soumis à une protection d'architecture.

**3. 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 une autorisation d'urbanisme, à l'exception des extensions de constructions existantes.

## CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

---

***N.B. : Les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables au présent PLU de MILIZAC, car sa révision a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.***

***NB : Ces indications sont données sous réserve de toute évolution de la réglementation depuis la date d'approbation du présent PLU.***

1. En application de l'article L.152-1 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.

**Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.**

2. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal **l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière **doit être précédée d'une déclaration préalable.**

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

### **1. Les zones urbaines (dites zones U) 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 à 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 MILIZAC, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 2 secteurs :
  - UHa : secteur caractérisé par une forte densité et un habitat compact en ordre continu, correspondant également au périmètre de centralité commerciale du centre-ville. Ce secteur comprend un sous-secteur UHaa qui autorise une hauteur plus importante d'un mètre (secteurs de renouvellement urbain en centre-bourg).
  - UHb : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.
  - UHbpb : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu concerné par le périmètre de protection B des forages de Pont Cléau et Langoadec.
  
- Une zone **UE** à vocation d'activités artisanales, d'entrepôts et de services avec un sous-secteur UEc (Kerhuel) à vocation d'activités artisanales commerciales, d'entrepôts et de services.
  
- La zone **UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport, de loisirs et culturelles, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.  
La zone peut également accueillir des activités commerciales liées à la vocation principale de la zone et/ou permettant l'accueil du public (café, restaurant...).

### **2. Les zones à urbaniser (dites zones AU) 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

● **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 3 secteurs :

- **1AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, avec un sous-secteur **1AUBn** : zone d'habitat soumise à risque d'inondation par remontée de nappe,
- **1AUE** : secteur à vocation d'activités artisanales, de bureaux et d'entrepôts,
- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.

● **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une modification ou une révision du PLU; elle est divisée en 2 secteurs :

- **2AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, Avec un sous-secteur **2AUBn** : soumise à risque d'inondation par remontée de nappe,
- **2AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.

### **3. La zone agricole (dite zone A) 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.

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

La zone A2016 correspond à l'espace agricole majeur.

La zone A comprend :

- Un **sous-secteur AE**, correspondant à des sites d'activité existants en zone agricole.
- Un **sous-secteur Aa**, espace agricole non constructible pour les activités agricoles.
- Un **sous-secteur A2016pa**, concerné par le périmètre de protection A (rapproché) du captage de Lanner.
- Un **sous-secteur A2016pb**, concerné par le périmètre de protection B (rapproché) des forages de Pont Cléau et Langoadec et du captage de Lanner.

### **4. Les zones naturelles et forestières (dites zones N) 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.

La zone N comprend les sous-secteurs :

- **NE**, correspondant à des sites d'équipement ou d'activité existants en zone naturelle.
- **Npi**, concerné par le périmètre de protection immédiat des forages de Pont Cléau et Langoadec.
- **Npa**, concerné par le périmètre de protection A (rapproché) des forages de Pont Cléau et Langoadec, et du captage de Lanner.
- **Npb**, concerné par le périmètre de protection B (rapproché) des forages de Pont Cléau et Langoadec.
- **Nt**, correspond au STECAL domaine de Keranflec'h.

#### 5. Le règlement graphique (plans de zonage) peut aussi comporter :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- les marges de recul des constructions sur routes départementales, en dehors des agglomérations au sens du Code de la route ;
- les marges de recul, en dehors des espaces urbanisés des communes, soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ;
- les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les périmètres où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité au titre l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres soumis à permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue...

## 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 son 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.

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

- Article R111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER OU PATRIMONIAL

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU (partie graphique du règlement), en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet, selon le cas, d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

### ***Eléments paysagers naturels (talus nus ou boisés, haies) identifiés sur le document graphique du règlement :***

Toute suppression ou modification d'un de ces éléments est soumise à déclaration et doit faire l'objet d'une demande préalable comme le permet l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

*Travaux concernés par la demande préalable : toute opération ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément paysager : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle) ainsi que toute opération ayant pour objet de modifier un élément paysager (déplacement création d'ouverture...).*

*Travaux non concernés par la demande préalable : les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.*

**Eléments d'intérêt patrimonial identifiés sur le document graphique du règlement :**

- Les futures constructions et les extensions de bâtiment existant devront respecter un recul de 5 m minimum par rapport aux éléments d'intérêt patrimonial identifiés sur le document graphique du règlement,
- Les bâtiments identifiés comme éléments d'intérêt patrimonial ne pourront pas faire l'objet de surélévation,
- L'extension des bâtiments identifiés comme éléments d'intérêt patrimonial est autorisée à condition qu'elle ne dénature pas l'architecture existante.

## **ESPACES BOISÉS**

---

### **A- Espaces Boisés Classés**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

**B- Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver** dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quelle qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

---

## RECONSTRUCTION (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

---

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

---

## 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.563-5 du Code de l'Environnement).

---

## ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la décision de non opposition à une déclaration préalable peuvent n'être accordés que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

---

## 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'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, éoliennes... ;

Et ceci 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.

## SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques réglementaires pour tout programme d'au moins 10 logements** ; les catégories de logements à respecter sont :

| ZONES  | PROGRAMME DE LOGEMENTS  |
|--|---|
| UH <sub>a</sub> , UH <sub>aa</sub> ,<br>UH <sub>b</sub> , UH <sub>bpb</sub> ,<br>1AUB et 1AUB <sub>n</sub> | Offre de logements aidés* minimale : 20 % des logements créés |

\* logements locatifs publics de type PLUS\* et PLAI\*.

\* PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

\* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

## ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées par une trame sur le document graphique.

### Sont interdits dans les zones humides :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plans d'eau,
- Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

### Sont autorisés dans les zones humides :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (équipement lié aux routes, réseaux divers, ...), sous réserve de l'absence d'alternative et sous réserve d'une compensation, le tout restant soumis, le cas échéant, aux dispositions de l'article L214-3 du Code de l'Environnement.

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 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, et recouvre le secteur du bourg.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous-secteurs ont été définis :

- **UH<sub>a</sub>** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité présentant des formes de bâti compactes et continues ; il s'agit du centre bourg de Milizac. Cette zone correspond également au périmètre de centralité commerciale du centre-bourg. Ce secteur comprend un sous-secteur **UH<sub>aa</sub>** qui autorise une hauteur de bâti plus importante d'un mètre (secteurs de renouvellement urbain en centre-bourg).
- **UH<sub>b</sub>** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de moyennes densités, localisées dans les extensions du bourg. Elles sont composées de bâtiments implantés en ordre continu ou discontinu.
- **UH<sub>bpb</sub>**, sous-secteur UH<sub>b</sub>, secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu concerné par le périmètre de protection B (rapproché) des forages de Pont Cléau et Langoadec.

**En zones U à vocation d'habitat identifiées au PLU comme des espaces de réinvestissement urbain et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions ne sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions), qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.**

### Rappels :

Dans les bandes de :

- 30 mètres de part et d'autre du bord de la portion de la RD3 située entre Poulyot et le croisement avec la RD38,
- 100 mètres de part et d'autre du bord des RD67, 68, 105, et de la portion de RD3 située au Sud de Poulyot

sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, les établissements de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique (voir plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre en annexe du PLU).

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

---

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

Sont interdits :

- 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.
- Les constructions à vocation commerciale excepté au sein du périmètre de centralité commerciale figurant sur le règlement graphique.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, matériaux et matériel hors d'usage et la création de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiement d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- 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.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) groupées ou isolées, sauf sur les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou travaux régulièrement autorisés et durant ceux-ci ; dans ce cas le stationnement de l'HLL devra être motivé pour des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de construction ou de travaux.
- Les résidences mobiles de loisir.
- Les chenils et élevages.

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

Sont admis :

- Les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux et d'équipement collectif, ainsi que les constructions à destination d'artisanat et d'entrepôt si elles ne génèrent pas de nuisance.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- les constructions d'annexes, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- **Au sein du périmètre de centralité commerciale**, les constructions à vocation commerciale, quelle que soit leur surface de vente (périmètre de centralité commerciale, défini au titre de l'article L151-16 du CU).

**En zones UHa et UHaa**, lorsque ces constructions sont implantées en rez-de-chaussée elles doivent être surmontées de logements à l'étage. L'entrée de l'entité commerciale et celle du logement doivent être indépendantes l'une de l'autre.

- Pour les professionnels de la réparation automobile, le dépôt de véhicules hors d'usage, dans la limite de dix unités, non visibles de la rue.
- **Les secteurs UH identifiés comme espaces de réinvestissement urbain et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ne peuvent être aménagés que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches successives. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini par :

- les articles UH3 à UH14 ci-après,
- les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, toute nouvelle construction à usage de logement individuel située sur une unité foncière de plus de 1500 m<sup>2</sup>, devra consommer une surface maximale de 700 m<sup>2</sup> de cette unité foncière par logement.

Une surface supérieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière...

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
  - Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
  - Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.
- **En zone UHbpb**, sont admises les constructions et installations admises en zone UHb, sous condition d'appliquer les règles prévues par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2012 établissant les périmètres de protection des forages de Langoat et de Pont Cleau, pour le périmètre de protection B de ces forages.

## 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 ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 30 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les surfaces de revêtement de sol imperméable ne sont autorisées que dans la limite où elles sont indispensables à l'accès des constructions. Le revêtement de sol doit comporter des possibilités d'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes :

- a. Pour une surface inaccessible aux véhicules : une simple infiltration suffit,
- b. Pour des aires de stationnement de plus de dix véhicules et /ou les aires de stockage et de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> : les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur, etc...)

#### 2. Accès

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

## Article UH.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée à un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par la station d'épuration communale, raccordées au réseau en gravitaire ou par poste de relèvement individuel, à la charge du propriétaire du terrain.

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.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'Assainissement des eaux Pluviales (voir en annexe du PLU).

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

**Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire**, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Si l'infiltration s'avère difficile, il sera accepté la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

**Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement**, les eaux pluviales devront au maximum être infiltrées à la parcelle. Si l'infiltration s'avère difficile, il pourra être accepté un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

**Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale**, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

#### **4. Raccordement aux réseaux**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage, sauf impossibilité technique.

### **Article UH.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

**Lorsque des marges de recul figurent au document graphique**, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

#### **Pour le secteur UHa et le sous-secteur UHaA (voir schémas en annexe)**

##### **A. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées est la règle générale.**

Elle sera imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.

Toutefois, un recul par rapport à cet alignement pourra être autorisé pour une part non majoritaire de la façade et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou de la place.

En cas de terrain profond permettant l'implantation à l'arrière de la parcelle d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

##### **B. Pour la part non majoritaire de la façade non implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées (voir ci-dessus UH5A) :**

- Le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2 et 5 m,
- La distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques,
- Le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement.

En cas de terrain profond permettant l'implantation à l'arrière de la parcelle d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

##### **C. Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :**

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies (dans ce cas la règle prévue ci-dessus ne s'applique que par rapport à une des deux voies) ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
- pour des ouvrages techniques d'utilité publique,
- pour les constructions importantes d'usage et/ou d'intérêt publics,
- pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti,

- pour les constructions annexes aux habitations, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti. Les annexes (hors garage) seront implantées de préférence en fond de parcelle de façon à être peu visibles depuis la voie publique

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

**En secteurs UHb et UHbpb : (voir schémas en annexe)**

- A. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Elle pourra être imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.  
En cas de terrain profond permettant l'implantation à l'arrière de la parcelle d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.
- B. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou en partie à l'alignement des voies et emprises publiques :
- Le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2 et 7 m,
  - La distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques,
  - Le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement.
- C. Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies (dans ce cas, la règle prévue ci-dessus ne s'applique que par rapport à une des deux voies) ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
  - pour des ouvrages techniques d'utilité publique,
  - pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt publics,
  - pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti,
  - pour les constructions annexes aux habitations, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti. Les annexes (hors garage) seront implantées de préférence en fond de parcelle de façon à être peu visibles depuis la voie publique

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

**Article UH.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
(voir schémas en annexe)**

**Pour le secteur UHa et le sous-secteur UHaA :**

- A- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- B- La construction en retrait par rapport aux limites latérales (voir définition) peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'une clôture, de type mur ou palissade, et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.  
Dans ce cas, le retrait de la construction par rapport à cette limite latérale ne pourra être inférieur à 1 m.
- C- Par rapport aux limites séparatives autres que latérales, la construction devra être implantée sur la limite (0 mètre) ou au-delà d'1 mètre.
- D- Des dispositions différentes pourront être admises (implantation inférieure à 1 m) dans les cas suivants :
- pour les ouvrages techniques d'utilité publique,
  - pour la modification ou l'extension de constructions existantes non implantées conformément à cette règle,
  - pour des raisons topographiques ou de forme de parcelle,
  - pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures de haies ou de talus existants,
  - afin d'assurer le libre écoulement des eaux,
  - pour les constructions annexes aux habitations, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti. Les annexes (hors garage) seront implantées de préférence en fond de parcelle de façon à être peu visibles depuis la voie publique.
- E. Des dispositions différentes pourront être admises pour les extensions de constructions existantes, lorsque cette règle induirait une architecture peu harmonieuse

**Pour les secteurs UHb et UHbpb :**

- A. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- B. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, un retrait minimal de 1 m par rapport à cette limite devra être respecté.
- C. Des dispositions différentes pourront être admises (implantation inférieure à 1 m par rapport à la limite séparative) dans les cas suivants :
- pour les ouvrages techniques d'utilité publique,
  - pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
  - pour des raisons topographiques ou de forme de parcelle,
  - pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures de haies ou de talus existants,
  - afin d'assurer le libre écoulement des eaux,

- pour les constructions annexes aux habitations, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti. Les annexes (hors garage) seront implantées de préférence en fond de parcelle de façon à être peu visibles depuis la voie publique.

### Article UH.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article UH.8 : emprise au sol maximale des constructions

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

| Secteur                             | Emprise au sol maximale |
|-------------------------------------|-------------------------|
| UH <sub>a</sub> et UH <sub>aa</sub> | 100%                    |
| UH <sub>b</sub> et UH <sub>bb</sub> | 80%                     |

Le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

En zones UH<sub>a</sub>, UH<sub>aa</sub>, UH<sub>b</sub> et UH<sub>bb</sub>, l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif est limitée à 80%.

### Article UH.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage ou à l'acrotère (constructions contemporaines, éléments de liaison...) et à partir du niveau moyen du terrain naturel, pris aux 4 angles (ou plus) de la construction, est fixée comme suit :

| Secteurs                            | Type de construction    | Egout de toiture | Faîtage | Acrotère* |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------|---------|-----------|
| UH <sub>a</sub>                     | Construction principale | 7,00 m           | 11,00 m | 7,00 m    |
|                                     | Annexes                 | 3,50 m           | 6,50 m  | 3,50 m    |
| UH <sub>aa</sub>                    | Construction principale | 8,00 m           | 12,00 m | 8,00 m    |
|                                     | Annexes                 | 3,50 m           | 6,50 m  | 3,50 m    |
| UH <sub>b</sub> et UH <sub>bb</sub> | Construction principale | 6,50 m           | 10,00 m | 7,00 m    |
|                                     | Annexes                 | 3,50 m           | 6,50 m  | 3,50 m    |

\*l'acrotère sera nécessaire lorsque la pente de toiture sera inférieure à celle indiquée en annexe 1 (Définitions : pente de toiture).

NB. : Les angles de pente de toiture sont précisés en annexe (Définitions - Pente de toiture) en fonction du type de toiture.

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 faîtage avec celles des constructions voisines. Ainsi, lorsque la construction nouvelle est mitoyenne de constructions existantes, sa hauteur devra correspondre aux hauteurs des bâtiments voisins, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre.

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

## **Article UH.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### **A – REGLES GENERALES**

*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.*

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels, son intérêt esthétique et sa qualité patrimoniale.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures, etc.
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

**Couleur des constructions :** La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

Les antennes de toute nature et les ouvrages techniques (notamment les pompes à chaleur) devront être positionnés et traités de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments. Leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

## **B - DEMANDES D'AUTORISATION, CONSTITUTION DES DOSSIERS**

Tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ou d'une clôture, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, ou d'aménager, déclaration préalable de travaux).

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact des constructions ou modifications projetées sur le paysage.

## **C – FRONT DES RUES PRINCIPALES DU CENTRE BOURG**

A l'alignement des voies listées ci-dessous et dans les zones à vocation d'habitat, hors équipement publics, les toitures devront être de type traditionnel : deux pentes présentant un angle supérieur à 30° ou 55 % :

- RD 3 de l'extrémité Nord du quartier de Kroaz ar Roue à l'extrémité Nord de la zone d'activité de Pen ar Guear,
- RD 38 de l'extrémité Est du hameau de Pouldouroc à l'extrémité Ouest du quartier de Bel air (carrefour avec la VC5 en direction de Lanrivoaré),
- VC3 (rue du Ponant) de la rue du Général de Gaulle à l'extrémité Sud de la future urbanisation du quartier de Keromnes.

## **D - LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT ET L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### **D1. Les matériaux de façades**

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints des maçonneries du bâti de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

Le bardage en ardoises ou en PVC des pignons est interdit.

### **D2. Les ouvertures**

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables ou s'harmoniser aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

### **D3. Les menuiseries**

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet. Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages). La pose de coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sera refusée si la qualité des constructions existantes et leur caractère architectural d'origine s'en trouvent altérés.

### **D4. Les toitures**

Pour sauvegarder **provisoirement** un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure, qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise ou en matériaux en ayant l'aspect. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures existantes seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

### **D5. Les ouvrages en toiture**

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture et la meilleure intégration dans la toiture sera recherchée : lucarnes inspirées de la typologie locale, châssis de toiture encastrés, en harmonie avec la largeur des fenêtres d'origine, verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture, éléments de captage d'énergie durable, tels que panneaux solaires (eaux sanitaires, cellules photovoltaïques, etc...) encastrés dans le plan de la toiture, ...

## **E - LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

### **E.1 – Les nouvelles constructions d'expression traditionnelle**

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style.

#### **Les volumes :**

- Simplicité des volumes

- Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire
- On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais
- Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux
- La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8 m
- Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente voisine de 45°

**Les ouvertures :**

- Les murs-pignons seront peu percés
- Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses

**Les matériaux – aspect :**

- Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect
- Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect et la teinte sont interdits
- Le traitement des détails devra être simple et justifié

**E.2 – Les nouvelles constructions d'expression moderne**

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne devront attacher, par le choix des volumes, des couleurs et des matériaux, le même soin à leur insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les toits-terrasse ne seront autorisés qu'à la condition qu'ils ne représentent pas plus de 50 % des surfaces couvertes.

**F. LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc.... devront, par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant. Les murs seront de préférence enduits ou construits en bardage bois.

**G. LES CLOTURES (voir schémas en annexe)**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

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

Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste en annexe du présent règlement).

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades ainsi qu'avec l'environnement naturel ou urbain.

Sauf reconstruction à l'identique de murs de clôture existants ou si les clôtures voisines et légalement érigées sont plus hautes, et afin de privilégier l'harmonie d'ensemble, la hauteur maximale des clôtures sera la suivante, en fonction de leur type et de leur localisation sur la parcelle :

| Zones UHa, UHaa, UHb et UHbpb | En bordure de voie publique | En limite séparative | En fond de parcelle |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|
| Muret seul                    | 1,20 m                      | 1,40 m               | 1,60 m              |
| Clôture ou muret + clôture    | 1,40 m                      | 1,60 m               | 1,80 m              |

**Attention** : des différences de niveaux, au minimum tous les 10 mètres, devront être opérées, afin de casser l'impression de linéarité. Cette prescription ne sera pas retenue si la hauteur du muret est inférieure à 1.20 m.

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

- en matériaux de fortune,
- en plaques de béton,
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- en panneaux préfabriqués pleins,
- en PVC blanc,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les grillages « brise-vent » opaque en plastique,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas...).

**Article UH.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Stationnement des véhicules :**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des cycles 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 n°2 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,
- justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

**Conformément à l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme**, il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement lors de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles.

### **Article UH.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- A. 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.
- B. 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.
- C. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.
- D. 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.
- E. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
- F. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
- H. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, sauf impossibilité technique dans le cadre d'opérations d'ensemble.  
Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

**Article UH.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur...

Ces systèmes doivent être, dans la mesure du possible, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

**Article UH.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

La **zone UE** est destinée à recevoir les activités économiques dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécifique à l'extérieur des zones d'habitat.

La **zone UE** est destinée aux activités artisanales, d'entrepôts et de services.

Elle comprend un **sous-secteur UEc** à Kerhuel, destiné aux activités artisanales, commerciales, d'entrepôts et de services.

**Dans les zones UE à vocation d'activité identifiées au PLU comme bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, rappelée par un figuré au règlement graphique, les constructions ne sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions), qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'OAP.**

### Rappels :

Dans les bandes de :

- 30 mètres de part et d'autre du bord de la portion de la RD 3 située entre Poulyot et le croisement avec la RD 38,
- 100 mètres de part et d'autre du bord des RD 67, RD 68, RD 105, et de la portion de RD 3 située au Sud de Poulyot

sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, les établissements de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique (voir plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre en annexe du PLU).

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

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

En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UE.2,
- les constructions à usage industriel soumises à la directive SEVESO du Code de l'Environnement,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de

loisirs,

- les habitations légères de loisirs isolées,
- les résidences mobiles de loisir,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils ont ouverts au public.

**En zone UE (hors zone UEc), hors du périmètre de centralité commerciale, sont interdites** les nouvelles constructions à usage commercial.

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

### **A. En zone UE sont admis :**

1. Les constructions destinées aux activités artisanales, d'entrepôts et de service.
2. Les dépôts de matériel liés à l'activité économique exercée dans le ou les bâtiments existants sur l'unité foncière à condition que :
  - a) le dépôt se situe à au moins 20 m des limites séparatives marquant la séparation avec une zone naturelle,
  - b) toutes les dispositions soient prises pour qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
4. Les extensions des habitations existantes (hors logement de fonction), à condition que l'extension soit limitée en surface :
  - Si la construction initiale dispose d'une surface de plancher de moins de 100 m<sup>2</sup>, l'extension permise sera de 50 m<sup>2</sup> maximum,
  - Si la construction initiale dispose d'une surface de plancher de plus de 100 m<sup>2</sup>, l'extension permise représentera une surface de plancher de 30% maximum de la surface de plancher initiale dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension).
5. Le changement de destination des bâtiments existants, sans création de nouveau logement.
6. 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.

7. Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur dimension ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions et à l'activité exercée sur l'unité foncière, aux aménagements paysagers ou en cas de réalisation d'équipements publics, ou de travaux d'intérêt général.

**B. En zone UEc sont admises :**

1. Les constructions admises en zone UE,
2. Les constructions à usage commercial, dont la surface de plancher ne dépasse pas 2 000 m<sup>2</sup>.
3. L'extension des bâtiments à usage commercial dans la limite de 2000 m<sup>2</sup> de surface totale (construction initiale et extension comprise)

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

---

### **Article UE.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 ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 30 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les surfaces de revêtement de sol imperméable ne sont autorisées que dans la limite où elles sont indispensables à l'accès des constructions. Le revêtement de sol doit comporter des possibilités d'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes :

- a. Pour une surface inaccessible aux véhicules : une simple infiltration suffit,
- b. Pour des aires de stationnement de plus de dix véhicules et /ou les aires de stockage et de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> : les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur...)

#### **2. Accès**

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

## **Article UE.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée à un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par la station d'épuration communale, raccordées au réseau en gravitaire ou par poste de relèvement individuel, à la charge du propriétaire du terrain.

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) devra être réalisée.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales (fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux) est interdit.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'Assainissement des eaux Pluviales (voir en annexe du PLU).

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

**Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire**, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Si l'infiltration s'avère difficile, il sera accepté la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

**Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement**, les eaux pluviales devront au maximum être infiltrées à la parcelle. Si l'infiltration s'avère difficile, il pourra être accepté un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3 l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

**Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale**, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

#### **4. Raccordement aux réseaux**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

### **Article UE.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**A- Lorsque des marges de recul figurent au document graphique**, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

#### **B- Recul par rapport aux routes départementales :**

Le recul vis-à-vis de l'axe des routes départementales figure au règlement graphique.

Hors de l'agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 25 m pour les habitations et 35 m pour les autres constructions de part et d'autre des RD 3, 67, 68 et 105.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension dans le prolongement d'une construction existante.

**C- Pour les autres voies :**

Par rapport aux **voies départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique »**, et sauf indications contraires mentionnées ci-dessous, les constructions doivent être implantées à **au moins 5 m de l'emprise des voies**.

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.

**De plus, les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale.**

Pour tous les secteurs, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées par l'autorité compétente.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement,
- des adaptations, changements de destination, réfections ou extensions dans le prolongement d'une construction existante.

**Article UE.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- A. Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur au plus une des limites séparatives. Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existantes ou prévues. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'ensoleillement naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.
- B. La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.
- C. Sur des parcelles de faible largeur (inférieur à 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 législation en vigueur.

**Article UE.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UE.8 : emprise au sol des constructions**

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

| Secteurs | Emprise au sol maximale |
|----------|-------------------------|
| UE       | 80%                     |

**Article UE.9 : hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen de terrain naturel, jusqu'au sommet du bâtiment et prise aux 4 angles (ou plus) de la construction, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à 15 m au faitage sauf pour les constructions situées le long des RD3, 38 et 67 où la hauteur maximale est fixée à 12 m au-dessus du terrain naturel.  
Pour les toits plats, la hauteur maximale est fixée à 8 m à l'acrotère. Pour les habitations, l'acrotère sera nécessaire lorsque la pente de toiture sera inférieure à celle indiquée en annexe 1 (Définitions : pente de toiture).
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.
3. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

*NB. : Les angles de pente de toiture sont précisés en annexe (Définitions - Pente de toiture) en fonction du type de toiture.*

**Article UE.10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Généralités**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.

## **2. Clôtures**

### **2.1. Clôtures sur voie :**

Au sein d'une même zone UE, 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 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste en annexe du présent règlement)

### **2.2. Les clôtures sur limites séparatives seront composées des éléments suivants :**

- Haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- Talus plantés,
- Mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être surmonté d'un grillage, l'ensemble étant limité à une hauteur maximale de 1,80 m.

### **2.3. Feront l'objet d'interdiction les clôtures :**

- en matériaux de fortune,
- en plaques de béton,
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- en panneaux préfabriqués pleins,
- en PVC blanc,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les grillages « brise-vent » opaque en plastique,

- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas...).

### **3. 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 par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

#### **Article UE.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des cycles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale, et doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité.

L'annexe n°2 du présent règlement fixe les normes applicables.

#### **Article UE.12 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- A. 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.
- B. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Une étude paysagère est nécessaire.
- C. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur. Le certificat de conformité pourra être refusé tant que les plantations envisagées par l'étude paysagère ne sont pas réalisées.
- D. En bordure de route départementale, une bande minimum de 4 m devra être traitée en espaces paysagers. Ce traitement doit consister en la plantation d'arbres isolés, de bosquets d'arbres, de haies bocagères, d'alignement d'arbres. Le gazon seul est interdit.

- E. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
- F. Les acquéreurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20 % par rapport à la surface totale du lot. Ces espaces verts devront obligatoirement comporter des plantations d'arbres tiges à raison d'une unité par 50 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

**Article UE.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, dans la mesure du possible, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

**Article UE.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

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

La zone peut également accueillir des activités commerciales liées à la vocation principale de la zone et/ou permettant l'accueil du public (café, restaurant...).

### Rappels :

Dans les bandes de :

- 30 mètres de part et d'autre du bord de la portion de la RD3 située entre Poulyot et le croisement avec la RD38,
- 100 mètres de part et d'autre du bord des RD67, 68, 105, et de la portion de RD3 située au Sud de Poulyot

sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, les établissements de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique (voir plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre en annexe du PLU).

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

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

#### En tous secteurs sont interdits :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UL.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,
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les exhaussements et affouillements non liés à une activité autorisée dans la zone.
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.

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

### **Sont admis :**

1. Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
2. Les extensions des habitations existantes (hors logement de fonction), dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Le changement de destination des bâtiments existants, sans création de nouveau logement.

### **Peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement paysager :**

1. Les équipements liés aux activités de loisirs et de sports (tribunes, vestiaires, club house, animation et accueil de loisirs...).
2. Les résidences mobiles de loisirs nécessaires au développement des activités de loisirs, au sein d'un Parc Résidentiel de Loisirs ;
3. Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées nécessaires au développement des activités de loisirs, au sein d'un Parc Résidentiel de Loisirs ;
4. Les hôtels et équipements d'hébergement liés aux activités de loisirs ;
5. La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs nécessaires au développement des activités de loisirs ;
6. Les parcs d'attractions ouverts au public ;
7. Les installations techniques et les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **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**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 30 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les surfaces de revêtement de sol imperméable ne sont autorisées que dans la limite où elles sont indispensables à l'accès des constructions. Le revêtement de sol doit comporter des possibilités d'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes :

- a. Pour une surface inaccessible aux véhicules : une simple infiltration suffit,
- b. Pour des aires de stationnement de plus de dix véhicules et /ou les aires de stockage et de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> : les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur...)

## **2. Accès**

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

## **Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie et raccordée à un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) devra être réalisée.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales (fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux) est interdit.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'Assainissement des eaux Pluviales (voir en annexe du PLU).

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

**Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire**, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Si l'infiltration s'avère difficile, il sera accepté la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

**Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement**, les eaux pluviales devront au maximum être infiltrées à la parcelle. Si l'infiltration s'avère difficile, il pourra être accepté un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

**Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale**, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.

### **4. Raccordement aux réseaux**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

## **Article UL.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**A- Lorsque des marges de recul figurent au document graphique**, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

### **B. Cas général**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

Par rapport aux **voies ouvertes à la circulation automobile « publique »**, et sauf indications contraires mentionnées ci-dessous, les constructions doivent être implantées **à au moins 5 mètres de l'emprise des voies**.

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.

Pour tous les secteurs, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées par l'autorité compétente.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

## **Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m.

## **Article UL.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UL.8 : emprise au sol des constructions**

**L'emprise au sol maximale** de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera de **80%**.

## **Article UL.9 : hauteur maximale des constructions**

### **1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 12 m au faitage et à l'acrotère. La hauteur à l'égout de toiture n'est pas réglementée.

L'acrotère sera nécessaire lorsque la pente de toiture sera inférieure à celle indiquée en annexe 1 (Définitions : pente de toiture).

### **2. Autres cas :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres, cheminées..., sous réserve que lesdits ouvrages ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU et qu'ils soient justifiés par la satisfaction d'un intérêt collectif.
- les structures de jeux (secteur UL des « Trois Curés »), sous réserve que lesdits ouvrages ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU et qu'ils ne dérogent pas à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

*NB. : Les angles de pente de toiture sont précisés en annexe (Définitions - Pente de toiture) en fonction du type de toiture.*

## **Article UL.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Généralités**

*L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.

## **2. Clôtures**

Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

### **2.1. Les clôtures sur voie seront composées des éléments suivants :**

- Sur un même secteur ou unité foncière, les clôtures 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, elles pourront être montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
- Elles pourront être constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être surmonté d'un grillage, l'ensemble étant limité à une hauteur maximale de 2 m.

### **2.2. Les clôtures sur limites séparatives seront composées des éléments suivants :**

- Haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale d'ensemble de 1,80 m,
- Talus plantés,
- Mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage ou de claustras d'une hauteur maximale d'ensemble de 1,80 m.

### **2.3. Feront l'objet d'interdiction les clôtures :**

- en matériaux de fortune,
- en plaques de béton,
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- en panneaux préfabriqués pleins,
- en PVC blanc,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les grillages « brise-vent » opaque en plastique,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas...).

## **3. 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 par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

### **Article UL.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des cycles 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 n°2 du présent règlement fixe les normes applicables.

### **Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- A. 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.
- B. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Une étude paysagère est nécessaire
- C. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur. Le certificat de conformité pourra être refusé tant que les plantations envisagées par l'étude paysagère ne sont pas réalisées.
- D. En bordure de route départementale, une bande minimum de 4 m devra être traitée en espaces paysagers. Ce traitement doit consister en la plantation d'arbres isolés, de bosquets d'arbres, de haies bocagères, d'alignement d'arbres. Le gazon seul est interdit.
- E. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
- F. Sont interdits, en limite de parcelles, le laurier palme (*Prunus laurocerasus*) et toutes les espèces de conifères en mono espèce.

**Article UL.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, dans la mesure du possible, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

**Article UL.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

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

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 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 elles 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 et de Programmation (OAP).
- **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 est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

### Rappels :

Dans les bandes de :

- 30 mètres de part et d'autre du bord de la portion de la RD3 située entre Poulyot et le croisement avec la RD38,
- 100 mètres de part et d'autre du bord des RD67, 68, 105, et de la portion de RD3 située au Sud de Poulyot

sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, les établissements de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique (voir plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre en annexe du PLU).

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, Avec un sous-secteur **1AUBn** : zone d'habitat soumise à risque d'inondation par remontée de nappe,
- **1AUE** : secteur à vocation d'activités artisanales, de bureaux et d'entrepôts,
- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.

**En zones 1AUB, 1AUBn, 1AUE et 1AUL, les constructions ne sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions), qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

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

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

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

- Toute construction ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou la vocation de la zone,
- La création d'exploitations agricoles,
- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés,
- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,
- Les chenils et élevages,
- Les décharges.

##### 2. En secteur 1AUB et 1AUBn sont interdits :

- 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 ;
- La création et l'extension de bâtiments à usages d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules et la création de garages collectifs de caravanes ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs 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 ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) groupées ou isolées, sauf sur les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou travaux régulièrement autorisés ; dans ce cas le stationnement de l'HLL devra être motivé pour des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de construction ou de travaux.

### **3. En secteur 1AUBn sont en outre interdits :**

- Les installations d'assainissement autonome ;
- La réalisation de sous-sols (caves ou garages), hormis les vides sanitaires ;
- Les aménagements collectifs ou d'infrastructures recevant du public.

### **4. En secteurs 1AUE et 1AUL sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation autres que les cas visés aux articles AU2.3 et AU2.4 ;
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus aux articles AU2.3 et AU2.4.

### **5. En secteur 1AUE sont par ailleurs interdits :**

- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

## **Article 1AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Dispositions applicables aux zones 1AU :**

Sont admis dans l'ensemble des zones 1AU 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. 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.

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L101.2 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. Les zones ne peuvent être aménagées que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

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

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

## **2. En secteurs 1AUB et 1AUBn, sont admis :**

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

L'implantation et les constructions abritant les activités dont la présence est justifiée en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.

**En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AU à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.**

Les zones soumises à la servitude de mixité sociale définies sur le règlement graphique doivent comprendre un pourcentage de logements sociaux (définition donnée par l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation). Le nombre de logements sociaux à produire est arrondi à l'entier supérieur.

**Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de 10 logements ou plus, un taux minimum de 20% de Logements Locatifs Aidés (LLA) devra être respecté.**

## **3. En secteur 1AUE, sont admis :**

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

- qu'il soit intégré dans un ensemble cohérent avec un bâtiment destiné à l'activité : forme similaire, contiguïté harmonieuse ou logement intérieur au bâtiment d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements, constructions et installations correspondant à des activités industrielles non soumises à la directive SEVESO, ou artisanales, d'entrepôts ou de bureaux.
- 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.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les constructions d'annexes, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur dimension ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions et à l'activité exercée sur l'unité foncière, aux aménagements paysagers ou en cas de réalisation d'équipements publics, ou de travaux d'intérêt général.
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes, ainsi que les extensions mesurées compatibles avec la vocation de la zone
- Les aires de stationnement
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités

**4. En secteur 1AUL, sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement paysager :**

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition que :
  - qu'il soit intégré dans un ensemble cohérent avec un bâtiment destiné à l'activité : forme similaire, contiguïté harmonieuse ou logement intérieur au bâtiment d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Les équipements liés aux activités de loisirs et de sports (tribunes, vestiaires, club house, animation et accueil de loisirs...).
- Les hôtels et équipements d'hébergement liés aux activités de loisirs.
- Les campings et parc résidentiels de loisirs nécessaires au développement des activités de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les installations techniques et les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Les aires de stationnement

---

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

---

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

### **1. Ensemble des zones 1AU :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin(s). Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
- Les voies nouvelles de plus de dix mètres de longueur, desservant plusieurs lots et se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **2. zone 1AUE**

- Tout accès direct sur la RD 67 est interdit.
- Les surfaces de revêtement de sol imperméable ne sont autorisées que dans la limite où elles sont indispensables à l'accès des constructions. Le revêtement de sol doit comporter des possibilités d'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes :
  - a) pour une surface inaccessible aux véhicules : une simple infiltration suffit ;
  - b) pour des aires de stationnement de plus de dix véhicules et/ou les aires de stockage et de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> : les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur...).
- Des connexions ou des raccordements de voirie devront être prévus avec les terrains voisins du site actuel, afin de permettre la desserte des terres agricoles, mais aussi de ne pas bloquer le développement futur du parc d'activités.

### **Article 1AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2. Assainissement des eaux usées**

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) devra être réalisée.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales (fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux) est interdit.

En **secteur 1AUBn et 2AUBn**, l'assainissement des eaux usées sera obligatoirement collectif.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

- Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du zonage d'Assainissement des eaux Pluviales (voir en annexe du PLU).
- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- **Pour toute nouvelle construction générant une imperméabilisation supplémentaire**, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Si l'infiltration s'avère difficile, il sera accepté la réalisation d'un ouvrage d'infiltration à la parcelle avec mise en place d'un trop-plein vers un exutoire à déterminer en concertation avec le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- **Pour tout nouveau projet d'aménagement ou de réaménagement**, les eaux pluviales devront au maximum être infiltrées à la parcelle. Si l'infiltration s'avère difficile, il pourra être accepté un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.
- **Pour toute opération d'urbanisation le long d'une route départementale**, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau routier départemental doit être limité en quantité.
- **En outre, au sein de la zone 1AUE :**

#### A l'échelle des espaces privés :

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales 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.

Le projet devra prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives, afin de limiter le débit des eaux de ruissellement.

#### A l'échelle des espaces publics :

La gestion des eaux pluviales se fera par un réseau enterré à l'échelle des voiries. Ces eaux seront dirigées vers des ouvrages de gestion des eaux pluviales aériens et paysagés (noues, bassins de rétention, ...), le long de la RD 67.

#### **4. Raccordement aux réseaux**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

### **Article 1AU.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **A- Cas général**

- **Lorsque des marges de recul figurent au document graphique**, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
- **Les constructions abritant les installations classées** doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale.
- **Recul par rapport aux routes départementales :**

Le recul vis-à-vis de l'axe des routes départementales figure au règlement graphique.

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 75 m de l'axe des voies à grande circulation (RD 105 et RD 68),
- 35 m de l'axe des autres routes départementales (RD 67 et RD 3) pour les habitations, et 25 m pour les autres constructions.

Ces reculs pourront être réduits à :

- 5 m pour les annexes,
- 25 m pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation (équipements publics ou d'intérêt collectif, activités économiques ou commerciales, exploitations agricoles...) le long des routes départementales principales.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension dans le prolongement d'une construction existante ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ?

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

**B- En secteur 1AUB et 1AUBn :**

- a. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées est autorisée. Elle pourra être imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.  
En cas de terrain profond permettant l'implantation à l'arrière de la parcelle d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.
- b. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou en partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées :
  - Le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2 et 7 m,
  - La distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques,
  - Le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement.En cas de terrain profond permettant l'implantation à l'arrière de la parcelle d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.
- c. Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
  - pour des parcelles situées à l'angle de deux voies (dans ce cas, la règle prévue ci-dessus ne s'applique que par rapport à une des deux voies) ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
  - pour des ouvrages techniques d'utilité publique,
  - pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt publics,
  - pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti,
  - pour les constructions annexes aux habitations, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti. Les annexes (hors garage) seront implantées de préférence en fond de parcelle de façon à être peu visibles depuis la voie publique.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

**C- En secteur 1AUL :**

- Par rapport aux **voies ouvertes à la circulation automobile « publique »**, et sauf indications contraires mentionnées ci-dessous, les constructions doivent être implantées **à au moins 5 mètres de l'emprise des voies**.
- L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.
- Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
  - pour des parcelles situées à l'angle de deux voies (dans ce cas, la règle prévue ci-dessus ne s'applique que par rapport à une des deux voies) ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
  - pour des ouvrages techniques d'utilité publique,
  - pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt publics,
  - pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

**D- En secteur 1AUE :**

**Par rapport à la RD 67**, une bande inconstructible de 25 m depuis l'axe central de la voie sera maintenue (Cf. documents graphiques du PLU). Dans cette bande, aucune construction, aucun dépôt de matériaux, d'exposition de matériel, de véhicules et de marchandises diverses, aucun stationnement, aucune enseigne publicitaire ne seront autorisés. Cette bande fera uniquement l'objet d'un traitement paysager. Afin de garantir sa qualité, ces terrains resteront la propriété de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise.

**Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile « publique »** les constructions doivent être implantées **à au moins 5 m de l'emprise des voies**.

**En façade de la RD 67**, les constructions devront présenter un alignement de façades ou de pignons. Cet alignement sera parallèle à l'emprise de la voie et valable pour la 1<sup>ère</sup> rangée de constructions uniquement.

**E- Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

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

**Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****A- En zones 1AUB et 1AUBn les constructions doivent être édifiées :**

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, un retrait minimal de 2 m par rapport à cette limite devra être respecté.
- Des dispositions différentes pourront être admises (implantation inférieure à 2 m par rapport à la limite séparative) dans les cas suivants :
  - pour les ouvrages techniques d'utilité publique,
  - pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
  - pour des raisons topographiques ou de forme de parcelle,
  - pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures de haies ou de talus existants,
  - pour les extensions de constructions existantes, lorsque cette règle induirait un architecture peu harmonieuse,
  - afin d'assurer le libre écoulement des eaux.

**B- En zone 1AUL :**

- La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m.
- Des dispositions différentes pourront être admises (implantation inférieure à 5 m par rapport à la limite séparative) dans les cas suivants :
  - pour les ouvrages techniques d'utilité publique,
  - pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
  - pour des raisons topographiques ou de forme de parcelle,
  - pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures de haies ou de talus existants,
  - pour les extensions de constructions existantes, lorsque cette règle induirait un architecture peu harmonieuse,
  - afin d'assurer le libre écoulement des eaux.

**C- En zone 1AUE :**

Les constructions seront implantées :

- **en limites séparatives**, sauf si la limite séparative est constituée d'un talus ou d'un alignement d'arbres existants ou à créer. Dans ce cas, les constructions devront être implantées en recul de 5 m minimum par rapport à la limite séparative ;
- **ou en recul de 3 m minimum** par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être admises (implantation inférieure à 1 m par rapport à la limite séparative) pour :

- Les ouvrages techniques d'utilité publique,
- La modification ou l'extension de constructions existantes,
- Des raisons topographiques ou de forme de parcelle,
- Permettre la préservation de la végétation, de clôtures de haies ou de talus existants,
- Assurer le libre écoulement des eaux.

#### **D- Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, 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 de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

E- Des dispositions différentes pourront être admises pour les extensions de constructions existantes, lorsque cette règle induirait une architecture peu harmonieuse.

#### **Article 1AU.7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 1AU.8 : emprise au sol des constructions**

L'**emprise au sol maximale** de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière dans la zone concernée sera de **80%**.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

#### **Article 1AU.9 : hauteur maximale des constructions**

##### **1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage ou à l'acrotère (constructions contemporaines, éléments de liaison...) à partir du terrain naturel pris aux 4 angles (ou plus) de la construction,

est fixée comme suit :

| Secteurs                              | Type de construction    | Egout de toiture | Faîtage | Acrotère |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------|---------|----------|
| <b>1AUB et 1AUBn</b>                  | Construction principale | 6,50 m           | 10,00 m | 7,00 m*  |
|                                       | Annexes                 | 3,50 m           | 6,50 m  | 3,50 m*  |
| <b>1AUE</b>                           | Toute construction      | 12,00 m          | 15,00 m | 8,00 m   |
| <b>1AUE le long des RD3, 38 et 67</b> | Toute construction      | 9,00 m           | 12,00 m | 8,00 m   |
| <b>1AUL</b>                           | Toute construction      | Non réglementé   | 12,00 m | 12,00 m  |

*\*l'acrotère sera nécessaire pour les habitations lorsque la pente de toiture sera inférieure à celle indiquée en annexe 1 (Définitions : pente de toiture).*

NB. : Les angles de pente de toiture sont précisés en annexe (Définitions - Pente de toiture) en fonction du type de toiture.

2. 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 faîtage avec celles des constructions voisines. Ainsi, lorsque la construction nouvelle est mitoyenne de constructions existantes, sa hauteur devra correspondre aux hauteurs des bâtiments voisins, avec une tolérance de plus ou moins 1 mètre.
3. Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres, sous réserve que lesdits ouvrages ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU et qu'ils soient justifiés par la satisfaction d'un intérêt collectif.
4. **Pour les zones 1AUL des « Trois Curées »,** Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les structures de jeux.

#### **5. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- 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 remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

#### **6. Cas particuliers**

Les constructions à caractère exceptionnel tels que réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, etc..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

## **Article 1AU.10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Éléments du patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre des articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **2. Généralités**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.

### **3. Architecture en zones 1AUB et 1AUBn**

#### **3.1. Règles générales**

- 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 **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 deux 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 (mas provençal, pagode chinoise, yourte...) est interdite.**

- 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.
- 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.

### **3.2. Front des rues principales du centre bourg**

#### **C – FRONT DES RUES PRINCIPALES DU CENTRE BOURG**

A l'alignement des voies listées ci-dessous et dans les zones à vocation d'habitat, hors équipement publics, les toitures devront être de type traditionnel : deux pentes présentant un angle supérieur à 30° ou 55% :

- RD 3 de l'extrémité Nord du quartier de Kroaz ar Roue à l'extrémité Nord de la zone d'activité de Pen ar Guear,
- RD 38 de l'extrémité Est du hameau de Pouldouroc à l'extrémité Ouest du quartier de Bel air (carrefour avec la VC 5 en direction de Lanrivoaré),
- VC 3 (rue du Ponant) de la rue du Général de Gaulle à l'extrémité Sud de la future urbanisation du quartier de Keromnes.

### **4. Architecture en zones 1AUL**

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.

## **5. Architecture en zones 1AUE, pour les lots en façades de la RD 67**

Les **toitures** seront réalisées sous forme de toit plat ou toit à faible pente. La hauteur totale des constructions ne **devra pas dépasser 12 m au faitage et 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.**

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti, et devront présenter une **simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture**, une **harmonie de couleur**, et une **unité dans le choix des matériaux**. 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. Les **couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures** devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Un soin particulier devra être porté au **traitement des enseignes**. Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment.

Afin de mettre en œuvre l'image de zones d'activités paysagées, il sera préféré **des terrains non clos**, excepté dans le cas de nécessité de protection des biens et des personnes. Cette zone clôturée sera limitée à la nécessité technique imposée par l'activité.

## **6. 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.

Dans tous les secteurs 1AU, seront privilégiés les talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

### **6.1. Clôtures des zones 1AUB et 1AUBn (voir schémas en annexe)**

Sauf reconstruction à l'identique de murs de clôture existants ou si les clôtures voisines et légalement érigées sont plus hautes, et afin de privilégier l'harmonie d'ensemble, la hauteur maximale des clôtures sera la suivante, en fonction de leur type et de leur localisation sur la parcelle :

| Zones 1AUB et 1AUBn        | En bordure de voie publique | En limite séparative | En fond de parcelle |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|
| muret seul                 | 1,20 m                      | 1,40 m               | 1,60 m              |
| clôture ou muret + clôture | 1,40 m                      | 1,60 m               | 1,80 m              |

**Attention** : des différences de niveaux, au minimum tous les 10 mètres, devront être opérées, afin de casser l'impression de linéarité. Cette prescription ne sera pas retenue si la hauteur du muret est inférieure à 1.20 m.

## 6.2. Clôtures des zones 1AUL et 1AUE

a- Les clôtures sur voies seront établies selon les modalités suivantes :

| Secteurs    | Matériaux et hauteurs autorisés   |
|-------------|---|
| <b>1AUL</b> | soit 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 pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange. |
|             | soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1,40 m, pouvant être surmonté d'un grillage, l'ensemble présentant une hauteur maximale de 2 m.   |
| <b>1AUE</b> | haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,  |
|             | mur enduit ou d'aspect moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être surmonté d'un grillage, l'ensemble présentant une hauteur maximale de 2 m.  |

b- Clôtures en limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales.

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

- en matériaux de fortune, plaques de béton, briques d'aggloméré de ciment non enduites, panneaux préfabriqués pleins, PVC blanc,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue et grillages « brise-vent » opaques en plastique,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprés, thuyas...).

## **7. 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 par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

### **Article 1AU.11 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des cycles 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 n°2 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 1AU.12 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

#### **1. Zones 1AUB et 1AUBn**

A. 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.

- B. 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.
- C. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.
- D. 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.
- E. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
- F. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).
- G. Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, sauf impossibilité technique dans le cadre d'opérations d'ensemble.  
Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

## **2. Zone 1AUL**

- A. 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.
- B. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Une étude paysagère est nécessaire
- C. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur. Le certificat de conformité pourra être refusé tant que les plantations envisagées par l'étude paysagère ne sont pas réalisées.
- D. En bordure de route départementale, une bande minimum de 4 m devra être traitée en espaces paysagers. Ce traitement doit consister en la plantation d'arbres isolés, de bosquets d'arbres, de haies bocagères, d'alignement d'arbres. Le gazon seul est interdit.
- E. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

F. Sont interdits, en limite de parcelles, le laurier palme (*Prunus laurocerasus*) et toutes les espèces de conifères en mono espèce.

### **3. Zones 1AUE**

#### **A- Généralités**

Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Une étude paysagère est nécessaire.

Le traitement paysager du parc d'activités sera défini en cohérence avec le caractère rural du site (trame bocagère, contexte agricole, ...). On privilégiera, pour tous les espaces verts (publics et privés), des traitements simples et rustiques : prairies, arbres d'essences locales, talutage, ...

L'ensemble des talus, haies, boisements existants sur le site et présentant un intérêt écologique ou paysager, est à préserver. Dans certains cas, la trame verte du site, à partir des « talus nus », sera renforcée pour affirmer l'identité rurale du site, assurer une intégration paysagère qualitative des bâtiments d'activité et conserver ou recréer un maillage de corridors écologiques.

#### **B- Espaces publics**

La bande non constructible vis-à-vis de la RD 67 fera l'objet d'un traitement paysager soigné, qui prendra la forme d'une prairie, plantée d'arbres d'essences locales de hautes tiges, isolés ou disposés en bosquets. Cet espace accueillera également une noue qui drainera les eaux pluviales jusqu'au bassin de rétention situé au Sud-Est du site, dans le point bas.

En accompagnement des voiries de desserte interne, des talus plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales seront créés.

#### **C- Espaces privés**

Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les aires de stationnement seront paysagées. Un nombre de plantations par place de stationnement, à disposer en ordre régulier, n'est pas imposé. Il sera privilégié le regroupement des plantations, pour ne pas multiplier les plantations insignifiantes en matière de qualité paysagère et coûteuses en matière d'entretien.

Les aires autorisées de livraisons, de dépôts et de stockages devront être traitées de façon à être le moins visibles depuis les voies. Elles feront l'objet d'une intégration paysagère : écran constitué par des massifs végétaux d'essences locales en mélange, haies, bosquets, ...

Un minimum de 15% de la superficie de chaque lot sera traité en espace vert et/ou surface perméable, afin de **limiter les surfaces imperméabilisées** et privilégier l'infiltration des eaux de pluie.

Afin de mettre en œuvre l'image de zones d'activités paysagées, il sera préféré des terrains non clos, excepté dans le cas de nécessité de protection des biens et des personnes. Cette zone clôturée sera limitée à la nécessité technique imposée par l'activité.

#### **Article 1AU.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

#### **Article 1AU.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

La zone 2AU comporte les secteurs suivants :

- **2AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne.
- Avec un sous-secteur **2AUBn** : zone d'habitat soumise à risque d'inondation par remontée de nappe.
- **2AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.

Les articles applicables aux zones 2AU sont ceux des articles 1AU correspondant à leurs indices respectifs :

- 2AUB : 1AUB
- 2AUBn : 1AUBn
- 2AUL : 1AUL

### Dispositions spécifiques à la zone 2AU :

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par aux articles L103-2 à 6 du Code de l'Urbanisme. En effet, les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire.

La réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui pourrait demeurer non urbanisable.

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.

### Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### Est interdit en zone 2AU :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article 2AU2, tout autre aménagement ou construction.

### Article 2AU.2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Sont admises en zone 2AU :

1. Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à l'exploitation et à la gestion des réseaux, dont la localisation dans la zone est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les restaurations et les extensions n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes.

4. les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

### **Articles 2AU.3 à 2AU.14**

Ces articles applicables aux zones 2AU sont ceux des articles 1AU correspondant à leurs indices respectifs :

2AUB : 1AUB

2AUBn : 1AUBn

2AUL : 1AUL

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

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La **zone A** est constituée des parties du territoire communal, équipées 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.

La zone A2016 correspond à l'espace agricole majeur.

La zone A comprend :

- Un **sous-secteur AE**, correspondant à des sites d'activité existants en zone agricole.
- Un **sous-secteur Aa**, espace agricole non constructible pour les activités agricoles.
- Un **sous-secteur A2016pa**, concerné par le périmètre de protection A (rapproché) du captage de Lanner.
- Un **sous-secteur A2016pb**, concerné par les périmètres de protection B (rapproché) des forages de Pont Cléau et Langoadec et du captage de Lanner.

### Rappel :

Dans les bandes de :

- 30 mètres de part et d'autre du bord de la portion de la RD 3 située entre Poulyot et le croisement avec la RD 38,
- 100 mètres de part et d'autre du bord des RD 67, 68, 105, et de la portion de RD 3 située au Sud de Poulyot

sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, les établissements de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique (voir plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre en annexe du PLU).

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

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

1. Toutes constructions et aménagements non directement liés à l'activité agricole :

- Toute construction et aménagement non directement lié à l'activité agricole et susceptible d'en perturber le fonctionnement et le développement,
  - Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles,
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles directement liées au caractère de la zone et visées à l'article A2. Ainsi, sont interdites par définition les installations de type SEVESO,
  - Les constructions industrielles classées, les constructions à vocation commerciale, artisanale, de bureaux et de services, de loisirs et de tourisme,
  - Les installations soumises à autorisation sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - Les affouillements et exhaussements autres que ceux nécessaires à la construction ou la déconstruction des équipements autorisés (sauf voirie et les équipements annexes),
  - Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergement légers de loisirs,
  - Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
    - dans les bâtiments existants 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.
  - L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
  - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport,
  - les dépôts de plus de 10 véhicules ou dépôt de matériaux et matériel sur les voies et accotements publics sauf en zone AE,
  - Les changements de destination des constructions légères,
  - Les plans d'eau, sauf ceux autorisés à l'article A 2.
2. Toutes constructions et installations non directement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
3. **En zone AE**, les aménagements et constructions non autorisées à l'article A2, ci-dessous.
4. **En zone Aa**, les installations et constructions à vocation agricole.
- 5. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, sont interdits :**
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

## Article A.2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

### 1. Les constructions à vocation agricole

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions de nouveaux logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, dans la limite d'un logement par site d'exploitation et sous réserve que :
  - l'implantation de la construction se fasse à proximité du site d'exploitation ou, en cas d'impossibilité technique, à proximité d'une zone urbanisée.
  - la construction neuve ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface totale).
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et à condition que la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les annexes - accolées ou non - aux habitations existantes, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).  
Elles devront présenter une harmonie avec la construction principale et bénéficier d'une bonne intégration paysagère.  
En outre, la superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. Cette surface vient en complément de celle des autres annexes.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants, présentant un intérêt patrimonial ou architectural, ainsi que leur extension, pour des activités de diversification de l'activité agricole (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...), sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation, que les aménagements soient intégrés à leur environnement et qu'ils respectent les règles de réciprocité appelées à l'article L.111-3 du Code Rural.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles.
- Les bâtiments de production d'énergie à vocation agricole ou liés à l'activité agricole.
- 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.

## **2. 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.

## **3. Les autres constructions**

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.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les rénovations des bâtiments existants, sans changement de destination, dans les volumes existants et dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

- L'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, d'une surface totale initiale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol minimum, à condition que l'extension soit limitée en surface.

La surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) :

- Si la construction initiale dispose d'une surface de plancher de moins de 100 m<sup>2</sup>, l'extension permise sera de 50 m<sup>2</sup> maximum,
  - Si la construction initiale dispose d'une surface de plancher de supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, l'extension permise représentera une surface de plancher de 30 % maximum de la surface de plancher initiale, sans toutefois dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cependant, pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, moulins), aucune surface maximale n'est imposée).
- Les annexes - accolées ou non - aux habitations existantes, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).  
Elles devront présenter une harmonie avec la construction principale et bénéficier d'une bonne intégration paysagère.  
En outre, la superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. Cette surface vient en complément de celle des autres annexes.
- Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques par une étoile noire et jaune, pourront faire l'objet d'un changement de destination afin de recevoir une **stricte activité d'entrepôt** (soit l'entreposage temporaire de marchandises), conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme. Ces entrepôts

ne pourront pas faire l'objet d'extension et n'auront pas vocation à recevoir du public. L'entrepôt ne pourra en aucun cas être considéré comme étant le siège d'une entreprise.

- Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques par un carré noir et jaune, pourront faire l'objet d'un changement de destination afin de recevoir une **stricte activité économique de loisir sans hébergement**.
- Les installations d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.
- Les aires naturelles de stationnement des véhicules.

#### **4. En zone AE, sont admises les constructions admises en zone A et**

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à condition que cette extension ne génère pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole. L'extension permise représentera une emprise au sol de 30% maximum de l'emprise au sol initiale.
- La création et l'extension des équipements destinés à l'assainissement des eaux usées.
- Les aires de stationnements des véhicules. Les aires de stationnement de plus de dix véhicules et /ou les aires de stockage et de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> devront mettre en place un prétraitement des eaux de ruissellement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur, etc...).

#### **5. En zone Aa, sont admis**

##### **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.

##### **Les autres constructions**

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.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les rénovations des bâtiments existants, sans changement de destination, dans les volumes existants et dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

- L'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, d'une surface totale initiale de 40 m<sup>2</sup> au moins, à condition que l'extension soit limitée en surface.  
La surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup> (cependant, pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, moulins), aucune surface maximale n'est imposée) et :
    - Si la construction initiale dispose d'une surface de plancher de moins de 100 m<sup>2</sup>, l'extension permise sera de 50 m<sup>2</sup> maximum,
    - Si la construction initiale dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, l'extension permise représentera une surface de plancher de 30 % maximum de la surface de plancher initiale.
  
  - Les annexes - accolées ou non - aux habitations existantes, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).  
Elles devront présenter une harmonie avec la construction principale et bénéficier d'une bonne intégration paysagère.  
En outre, la superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. Cette surface vient en complément de celle des autres annexes.
  
  - Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques par une étoile, pourront faire l'objet d'un changement de destination afin de recevoir une **stricte activité d'entrepôt** (soit l'entreposage temporaire de marchandises), conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme. Ces entrepôts ne pourront pas faire l'objet d'extension et n'auront pas vocation à recevoir du public. L'entrepôt ne pourra en aucun cas être considéré comme étant le siège d'une entreprise.
  
  - Les installations d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.
  
  - Les aires naturelles de stationnement des véhicules.
6. **En zone A2016pa**, sont admises les constructions et installations admises en zone A2016, sous condition d'appliquer les règles prévues dans l'avis de l'hydrogéologue agréé (avril 2013), établissant les périmètres de protection du captage de Lanner, pour le périmètre de protection A de ce captage (voir annexes « Informations générales » du présent PLU).
7. **En zone A2016pb**, sont admises les constructions et installations admises en zone A2016, sous condition d'appliquer les règles prévues, par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2012 établissant les périmètres de protection des forages de Langoat et de Pont Cleau, pour le périmètre de protection B de ces forages.

**8. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisés**

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (équipement lié aux routes, réseaux divers, ...), sous réserve de l'absence d'alternative et sous réserve d'une compensation, le tout restant soumis, le cas échéant, aux dispositions de l'article L214-3 du Code de l'Environnement.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

---

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

2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et 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.

3- Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- 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.

5- 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.

6- En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (*délibération du Conseil Général du 25 mai 1984*).

7- Les surfaces de revêtement de sol imperméable ne sont autorisées que dans la limite où elles sont indispensables à l'accès des constructions. Le revêtement de sol doit comporter des possibilités d'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes :

- a. Pour une surface inaccessible aux véhicules : une simple infiltration suffit,
- b. Pour des aires de stationnement de plus de dix véhicules et /ou les aires de stockage et de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> : les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur, etc...)

## **Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux**

### **1° - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution ou disposer d'une ressource en propre (forage) sous réserve du respect des réglementations en vigueur.

### **2°- Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées (après autorisation) dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Les constructions, équipements et aménagements devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

### **3°- Eaux usées**

Les constructions et installations autres que l'habitat ne pourront être raccordées 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.

Ces immeubles ou installations devront être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestique, 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.

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées.

Pour l'habitat, les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) devra être réalisée.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales (fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux) est interdit.

### **4°- Raccordements aux réseaux**

Tous travaux de raccordement sont soumis à autorisation préalable.

## Article A.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**A- Lorsque des marges de recul figurent au document graphique**, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

### B- Recul par rapport aux routes départementales :

Le recul vis-à-vis de l'axe des routes départementales figure au règlement graphique.

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation (RD105 et RD 68),
- 35 mètres de l'axe des autres routes départementales (RD 67 et RD 3) pour les habitations, et 25 m pour les autres constructions.

Ces reculs pourront être réduits à :

- 5 mètres pour les annexes,
- 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation (équipements publics ou d'intérêt collectif, activités économiques ou commerciales, exploitations agricoles, etc.) le long des routes départementales principales.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection, le changement de destination, ou l'extension des constructions existantes,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;

### C- Pour les autres voies :

**Pour les autres voies**, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **10 mètres**, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Pour ces exceptions, le recul maximal sera le même que celui des bâtiments voisins.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

## Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées à 0 mètre ou à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, dans le cas d'extensions ou de création d'annexes, l'implantation pourra se faire dans la continuité des constructions existantes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les extensions de constructions existantes, lorsque cette règle induirait une architecture peu harmonieuse.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

#### **Article A.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article A.8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article A.9 : Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur totale des **bâtiments agricoles et des bâtiments d'activité**, mesurée à partir du sol naturel, pris aux 4 angles (ou plus) de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 12 m.
2. La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du terrain naturel, pris aux 4 angles (ou plus) de la construction, et avant exécution de fouilles ou de remblais, ne doit pas excéder :

|             | Hauteur maximale à l'égout du toit | Hauteur maximale au faîtage                       | Hauteur maximale à l'acrotère* en cas de toiture terrasse |
|-------------|------------------------------------|---|---|
| Habitations | 6,50 mètres                        | 10,00 mètres                                      | 7,00 mètres   |
| Annexes     | 3,50 mètres                        | 6,50 mètres (2 pentes)<br>4,00 mètres (monopente) | 3,50 mètres   |

*\*l'acrotère sera nécessaire lorsque la pente de toiture sera inférieure à celle indiquée en annexe 1 (Définitions : pente de toiture).*

NB. : Les angles de pente de toiture sont précisés en annexe (Définitions - Pente de toiture) en fonction du type de toiture.

3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans

ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser.

## **Article A.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

### **A- Éléments du patrimoine paysagé :**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage naturel identifié sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers identifiés (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) seront maintenus et entretenus. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés, à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie, sauf impossibilité technique avérée.

### **B- Généralités :**

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux et qu'elles ne sont pas 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.

### **C- Bâtiments agricoles :**

Les bâtiments agricoles de type hangars, poulaillers, porcherie, étables, etc... devront respecter les dispositions suivantes :

- L'implantation en ligne de crête est défavorable, sauf impossibilité technique avérée. Dans ce cas, elle devra faire l'objet d'aménagements permettant la meilleure intégration paysagère possible,
- L'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique avérée,
- Les implantations perpendiculaires aux courbes de niveau nécessitant la création de remblais importants sont interdites, sauf impossibilité technique avérée,
- L'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel,
- La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur,
- L'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleurs trop vives est interdite.

### **D- Clôtures :**

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

Les essences de végétaux utilisées en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (voir

annexe 3).

Les matériaux des clôtures devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

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

- en matériaux de fortune,
- en plaques de béton,
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- en panneaux préfabriqués pleins,
- en PVC blanc,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les grillages « brise-vent » opaque en plastique,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas...).

**Article A.11 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

- Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des cycles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°2 du présent règlement fixe les normes applicables.

- Les surfaces de revêtement de sol imperméable ne sont autorisées que dans la limite où elles sont indispensables à l'accès des constructions. Le revêtement de sol doit comporter des possibilités d'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes :
  - a. Pour une surface inaccessible aux véhicules : une simple infiltration suffit,
  - b. Pour des aires de stationnement de plus de dix véhicules et /ou les aires de stockage et de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> : les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur, etc...)

**Article A.12 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations**

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

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

Les bâtiments agricoles de grande superficie, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Pour les plantations, les espèces d'essence locale seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

**ARTICLE A.13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, dans la mesure du possible, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

**ARTICLE A.14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES NATURELLES**

## REGLEMENT 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 leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend :

- Un **sous-secteur NE**, correspondant à des sites d'équipement et d'activité existants en zone naturelle.
- Un **sous-secteur Npi**, concerné par le périmètre de protection immédiat des forages de Pont Cléau et Langoadec et du captage de Lanner.
- Un **sous-secteur Npa**, concerné par le périmètre de protection A (rapproché) des forages de Pont Cléau et Langoadec et du captage de Lanner.
- Un **sous-secteur Npb**, concerné par le périmètre de protection B (rapproché) des forages de Pont Cléau et Langoadec.
- Un **sous-secteur Nt**, correspondant au STECAL domaine de Keranflec'h.

### Rappel :

Dans les bandes de :

- 30 mètres de part et d'autre du bord de la portion de la RD3 située entre Poulyot et le croisement avec la RD38,
- 100 mètres de part et d'autre du bord des RD67, 68, 105, et de la portion de RD3 située au Sud de Poulyot

sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, les établissements de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique (voir plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre en annexe du PLU).

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

---

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

#### A- Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- Les changements de destination à usage d'habitation.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :
  - dans les bâtiments existants 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.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Les dépôts de véhicules.
- La construction d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

#### Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, sont interdits :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

### Article N.2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

**A- Sont admis, dans tous les secteurs**, sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :
  - les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
  - les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction.

- 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.
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.
- La recherche minière.
- Les prises d'eau et les émissaires de rejets.
- Les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles existantes dans la zone.
- Les aires naturelles de stationnement des véhicules.

**B- 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,
- 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 dans la zone N :**

**1. 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.

**2. Les autres constructions**

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.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

- Les rénovations des bâtiments existants, sans changement de destination, dans les volumes existants et dont il reste l'essentiel des murs porteurs.
- L'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, d'une surface totale initiale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol minimum, à condition que l'extension soit limitée en surface.  
La surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) :
  - Si la construction initiale dispose d'une surface de plancher de moins de 100 m<sup>2</sup>, l'extension permise sera de 50 m<sup>2</sup> maximum,
  - Si la construction initiale dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, l'extension permise représentera une surface de plancher de 30 % maximum de la surface de plancher initiale, sans toutefois dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cependant, pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, moulins), aucune surface maximale n'est imposée).
- Les annexes - accolées ou non - aux habitations existantes, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).  
Elles devront présenter une harmonie avec la construction principale et bénéficier d'une bonne intégration paysagère.  
En outre, la superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. Cette surface vient en complément de celle des autres annexes.
- Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques par une étoile, pourront faire l'objet d'un changement de destination afin de recevoir une **stricte activité d'entrepôt** (soit l'entreposage temporaire de marchandises), conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme. Ces entrepôts ne pourront pas faire l'objet d'extension et n'auront pas vocation à recevoir du public. L'entrepôt ne pourra en aucun cas être considéré comme étant le siège d'une entreprise.
- Les aires naturelles de stationnement des véhicules.

### **3. En zone NE, sont admis, les constructions et installations admises en zone N, et :**

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à condition que cette extension ne génère pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole. L'extension permise représentera une emprise au sol de 30 % maximum de l'emprise au sol initiale.
- La création et l'extension des équipements destinés à l'assainissement des eaux usées.
- Les aires de stationnements des véhicules. Les aires de stationnement de plus de dix véhicules et /ou les aires de stockage et de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> devront mettre en place un prétraitement des eaux de ruissellement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur, etc...).

4. **En zone Npi**, sont admises les constructions et installations admises en zone N, sous condition d'appliquer les règles prévues par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2012, établissant les périmètres de protection des forages de Langoat et de Pont Cleau, pour le périmètre de protection immédiat de ces forages.
5. **En zone Npa**, sont admises les constructions et installations admises en zone N, sous condition :
  - d'appliquer les règles prévues par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2012, établissant les périmètres de protection des forages de Langoat et de Pont Cleau, pour le périmètre de protection A de ces forages (voir annexes « Servitudes d'utilité publique » du présent PLU).
  - d'appliquer les règles prévues dans l'avis de l'hydrogéologue agréé (avril 2013), établissant les périmètres de protection du captage de Lanner, pour le périmètre de protection A de ce captage (voir annexes « Informations générales » du présent PLU).
6. **En zone Npb**, sont admises les constructions et installations admises en zone N, sous condition d'appliquer les règles prévues par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2012, établissant les périmètres de protection des forages de Langoat et de Pont Cleau, pour le périmètre de protection B de ces forages.
7. **En secteur Nt** sont admis le développement mesuré d'une activité à vocation de loisirs, d'hébergement touristique, et de restauration dès lors que ce développement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site environnant. En particulier, sont admis :
  - le changement de destination et une seule extension de 30% d'emprise au sol de certains bâtiments existants cités dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°18 dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - les installations de structures démontables\* liées à la vocation du site dès lors que ces installations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - l'aménagement de stationnement dès lors qu'il se réalise en zone Nt.

*\*Les surfaces démontables seront de type CTS (Chapiteaux, Tentes, Structures). Ce sont des établissements destinés par conception à être clos en tout ou partie et itinérants, possédant une couverture souple, à usage de cirques, de spectacles, de réunions, de bals, de banquets, de colonies de vacances, d'activités sportives, etc. La surface maximale autorisée est de 800m<sup>2</sup>.*

**8. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisés**

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (équipement lié aux routes, réseaux divers, ...), sous réserve de l'absence d'alternative et sous réserve d'une compensation, le tout restant soumis, le cas échéant, aux dispositions de l'article L214-3 du Code de l'Environnement.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

---

## 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- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.
- 2- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et 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.
- 3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 4- 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.
- 5- 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.
- 6- En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (*délibération du Conseil Général du 25 mai 1984*).
- 7- Les surfaces de revêtement de sol imperméable ne sont autorisées que dans la limite où elles sont indispensables à l'accès des constructions. Le revêtement de sol doit comporter des possibilités d'infiltration de l'eau de pluie dans le sol aux conditions suivantes :
  - a. Pour une surface inaccessible aux véhicules : une simple infiltration suffit,
  - b. Pour des aires de stationnement de plus de dix véhicules et /ou les aires de stockage et de travail de plus de 100 m<sup>2</sup> : les eaux de ruissellement doivent faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur, etc...)

### Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

#### 1° - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution ou disposer d'une ressource en propre (forage) sous réserve du respect des réglementations en vigueur.

## **2°- Eaux pluviales**

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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 est subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Les constructions, équipements et aménagements devront se conformer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales figurant en annexe du PLU.

## **3°- Eaux usées**

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 la commune ou un organisme habilité par la commune.

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) devra être réalisée.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales (fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux) est interdit.

## **4°- Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

## Article N.5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**A- Lorsque des marges de recul figurent au document graphique**, les constructions nouvelles doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

### B- Recul par rapport aux routes départementales :

Le recul vis-à-vis de l'axe des routes départementales figure au règlement graphique.

Le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation (RD105 et RD 68),
- 35 mètres de l'axe des autres routes départementales (RD 67 et RD 3) pour les habitations, et 25 m pour les autres constructions.

Ces reculs pourront être réduits à :

- 5 mètres pour les annexes,
- 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation (équipements publics ou d'intérêt collectif, activités économiques ou commerciales, exploitations agricoles, etc.) le long des routes départementales principales.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection le changement de destination ou l'extension des constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

### C- Pour les autres voies :

**Le long des autres voies**, les constructions devront être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants voisins.

En l'absence de telles constructions existantes, la construction nouvelle sera implantée suivant un recul minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur de **5 mètres**, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

**Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être édifiées à 0 mètre ou à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, dans le cas d'extensions ou d'annexes, l'implantation pourra se faire dans la continuité des constructions existantes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les extensions de constructions existantes, lorsque cette règle induirait une architecture peu harmonieuse.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

**Article N.7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article N.8 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article N.9 : Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel pris aux 4 angles (ou plus) de la construction, et avant exécution de fouilles ou de remblais, ne doit pas excéder :

|             | Hauteur maximale à l'égout du toit | Hauteur maximale au faîtage                       | Hauteur maximale à l'acrotère* en cas de toiture terrasse |
|-------------|------------------------------------|---|---|
| Habitations | 6,50 mètres                        | 10,00 mètres                                      | 7,00 mètres   |
| Annexes     | 3,50 mètres                        | 6,50 mètres (2 pentes)<br>4,00 mètres (monopente) | 3,50 mètres   |

*\*l'acrotère sera nécessaire lorsque la pente de toiture sera inférieure à celle indiquée en annexe 1 (Définitions : pente de toiture).*

NB. : Les angles de pente de toiture sont précisés en annexe (Définitions - Pente de toiture) en fonction du type de toiture.

2. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans

ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

## **Article N.10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

### **A- Éléments du patrimoine paysagé :**

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage naturel identifié sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) seront maintenus et entretenus. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

### **B- 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.*

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

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

En conséquence :

- 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 constructions faisant référence à une architecture traditionnelle autre que celle de la commune ou du pays de Brest sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de leurs annexes faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (voir annexe 3).
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (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.

### **C- Clôtures :**

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

Les essences de végétaux utilisées en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (voir annexe 3).

Les matériaux des clôtures devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

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

- en matériaux de fortune,
- en plaques de béton,
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- en panneaux préfabriqués pleins,
- en PVC blanc,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les grillages « brise-vent » opaque en plastique,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas...).

### **Article N.11 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des cycles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°2 du présent règlement fixe les normes applicables.

### **Article N.12 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. 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 d'une intégration paysagère.

Pour les plantations, les espèces d'essence locale seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

**ARTICLE N 13 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, dans la mesure du possible, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

**ARTICLE N 14 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

# ANNEXES

## ANNEXE N°1 : DEFINITIONS

### Annexes

Construction attenante ou non à l'habitation, située sur la même unité foncière, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Ex. : garage, abri de jardin, remise, piscine, ...

### Emprise au sol

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

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

### Habitation légères de loisirs

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

### Hauteur maximale, acrotère, égout de toit et faîtage

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

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente (maximum de 11 % ou 7°) pour en masquer la couverture.

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

Faîtage : sommet d'une construction.

### Limites séparatives :

Limites d'un terrain autres que celles formant la limite avec une voie ou une emprise publique.

### Limites latérales :

Limites d'un terrain autres que celles formant la limite avec une voie ou une emprise publique, et donnant sur une voie publique ou une emprise publique.

### Modénature

Élément en saillie ou en retrait qui souligne les éléments de composition d'une façade (moulure, appui et ou entourage de fenêtre et de porte, corniche,...)

### Nuisances

Les activités à nuisances sont des activités qui peuvent provoquer des troubles anormaux du voisinage. Le caractère anormal de la nuisance s'apprécie en fonction notamment de son intensité, de sa fréquence, de sa durée, de l'environnement dans lequel elle se produit et du respect de la réglementation en vigueur.

Les nuisances peuvent être sonores, olfactives ou liées à des pollutions.

**Opération d'aménagement d'ensemble**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

**Pente de toiture**

Les toitures mono-pente et à pentes traditionnelles, devront présenter une pente d'un angle supérieur à 11 % ou 7°.

Les toits plats, devront présenter une pente d'un angle inférieur à 11 % ou 7°.

**Résidences mobiles de loisirs**

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

**Surface de plancher**

Selon les termes de l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction :

- 1- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2- des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80 mètre ;
- 4- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage de déchets ;
- 7- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis pas des parties communes intérieures.

**Surface totale**

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement de véhicules.

**Unité foncière**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## Voies et emprises

### 1. Voies

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

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, non ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

### 2. Emprises publiques

Il s'agit des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

## ANNEXE N°2 : RELATIVE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11 TRAITANT DE LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

### 1. Règles relatives aux véhicules motorisés

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION   | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR  |
|--|---|
| <b>HABITAT</b>   |   |
| Habitat collectif :  | - 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- Pour les deux roues motorisées, 1 m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment. |
| Habitat individuel :   | - 2 places par logement, sauf cas particulier.  |
| Foyer, Habitat communautaire   | - 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir   |
| Résidences de tourisme   | - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir. Pour les deux roues, 1m <sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs,  |
| Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme) | - 1 place par logement  |
| <b>ACTIVITES</b>   |   |
| Etablissement industriel ou artisanal  | - 30% de la surface de plancher   |
| Entrepôt   | - 30% de la surface de plancher   |
| Commerces de :   |   |
| moins de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente  | - pas de minimum  |
| de 150 à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente  | - minimum 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente  |
| plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente   | - maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente réalisée  |
| Bureaux - services   | - 60% de la surface de plancher   |
| Hôtel-restaurant   | - 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant<br>- 1 place par chambre  |
| <b>EQUIPEMENTS</b>   |   |
| Etablissement enseignement du 1 <sup>er</sup> degré  | - 1 place par classe  |
| Etablissement enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré                                       | - 2 places par classe   |
| Etablissement hospitalier et clinique  | - 100% de la surface de plancher  |
| Piscine - Patinoire  | - 50% de la surface de plancher   |
| Stade - Terrain de sports  | - 10% de la surface du terrain  |
| Salle de spectacle, de réunions  | - 1 place pour 5 personnes assises  |
| Lieu de culte  | - 1 place pour 15 personnes assises   |
| Cinéma   | - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme  |
| Autres lieux recevant du public  | - 50% de la surface de plancher   |
|  | Nota : des places pour les 2 roues motorisées pourront être prévues   |

## 2. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

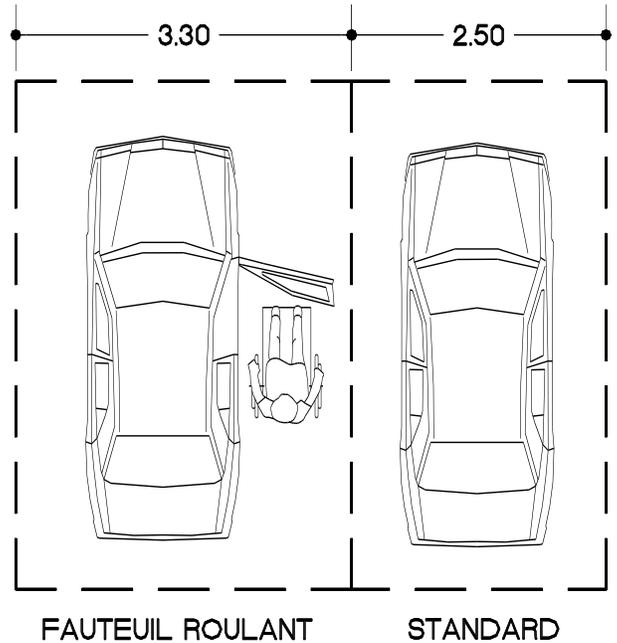
#### AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

#### AU PUBLIC

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

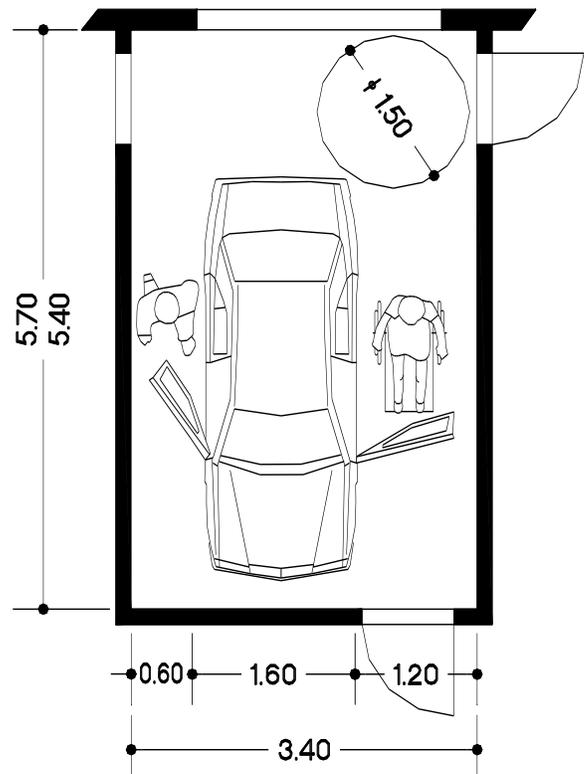
### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

#### NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur



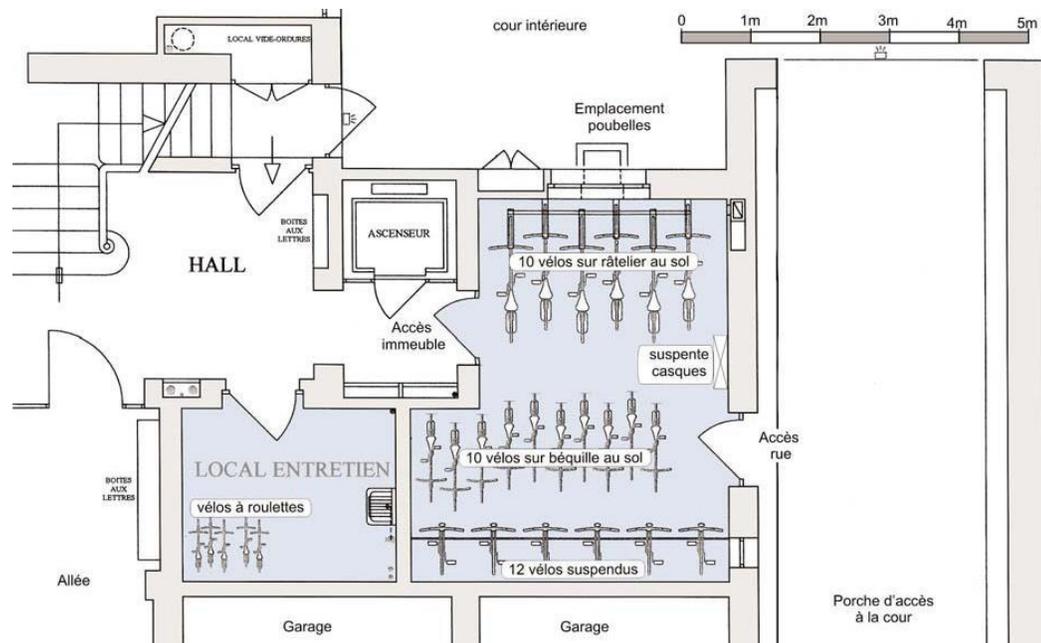
totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

### 3. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION   | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR   |
|--|--|
| Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements | 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> . |
| Bâtiment neuf à usage principal de bureaux                                   | 1,5 % de la surface de plancher  |



## **ANNEXE N°3 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES**

Le but des plantations est double :

- Créer un cadre accueillant et agréable pour la maison, le lotissement ou l'immeuble. Les plantations sont l'accompagnement naturel de l'habitation.
- Ré humaniser le paysage global du territoire communal par la présence de « masses végétales ».

Les plantations recommandées et destinées à former ou à conforter des fonds de paysage, seront prises dans les essences typiques de la région, indiquées dans le tableau ci-après. Les plantations complémentaires sont laissées à l'initiative des propriétaires.

| <b>ARBRES</b>         |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| <b>Nom français</b>   | <b>Nom botanique</b>         |
| ↵ Châtaignier         | ↵ <i>Castanea sativa</i>     |
| ↵ Chêne pédonculé     | ↵ <i>Quercus pedunculata</i> |
| ↵ Erable sycomore     | ↵ <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| ↵ Frêne commun        | ↵ <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| ↵ Hêtre               | ↵ <i>Fagus sylvatica</i>     |
| ↵ Merisier            | ↵ <i>Prunus avium</i>        |
| ↵ Noyer               | ↵ <i>Juglans regia</i>       |
| ↵ Peuplier hybride    | ↵ <i>Populus robusta</i>     |
| ↵ Tilleul             | ↵ <i>Tilia cordata</i>       |
| ↵ Bouleau blanc       | ↵ <i>Betula verrucosa</i>    |
| ↵ Pommier commun      | ↵ <i>Malus pumila</i>        |
| ↵ Poirier commun      | ↵ <i>Pyrus communis</i>      |
| <b>ARBUSTES</b>       |                              |
| ↵ Aubépine monogyne   | ↵ <i>Crataegus monogyna</i>  |
| ↵ Cornouiller sanguin | ↵ <i>Cornus sanguinea</i>    |
| ↵ Erable champêtre    | ↵ <i>Acer campestre</i>      |
| ↵ Charme commun       | ↵ <i>Carpinus betulus</i>    |
| ↵ Bourdaine           | ↵ <i>Rhamnus frangula</i>    |
| ↵ Houx commun         | ↵ <i>Ilex aquifolium</i>     |
| ↵ Néflier             | ↵ <i>Mespilus germanica</i>  |
| ↵ Noisetier           | ↵ <i>Cotylus avellana</i>    |
| ↵ Cerisier à grappes  | ↵ <i>Prunus padus</i>        |
| ↵ Cerisier tardif     | ↵ <i>Prunus serotina</i>     |
| ↵ Fusain d'Europe     | ↵ <i>Evonymus europaeus</i>  |
| ↵ Prunellier          | ↵ <i>Prunus spinosa</i>      |
| ↵ Troène d'Europe     | ↵ <i>Ligustrum vulgare</i>   |
| ↵ Saule noir          | ↵ <i>Salix atrocinera</i>    |
| ↵ Saule marsault      | ↵ <i>Salix caprea</i>        |
| ↵ Sureau noir         | ↵ <i>Sambucus nigra</i>      |
| ↵ Viome obier         | ↵ <i>Viburnum opulus</i>     |

## **ANNEXE N°4 : COMPLEMENT A L'ARTICLE 10**

### **LES CONTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE**

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

#### **1- L'implantation :**

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

#### **2- Les volumes :**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible volume principal et volumes secondaires.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement limité. Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées.

#### **3- Les ouvertures :**

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges (hors baies vitrées).

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade.

Elles seront de préférence axées par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée.

#### **4- Les matériaux - aspect :**

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons.

Les débords de toiture par rapport aux murs de long pan seront peu importants ; ils ne devront

pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 5 cm en rives et ne passeront pas devant les souches de cheminée.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

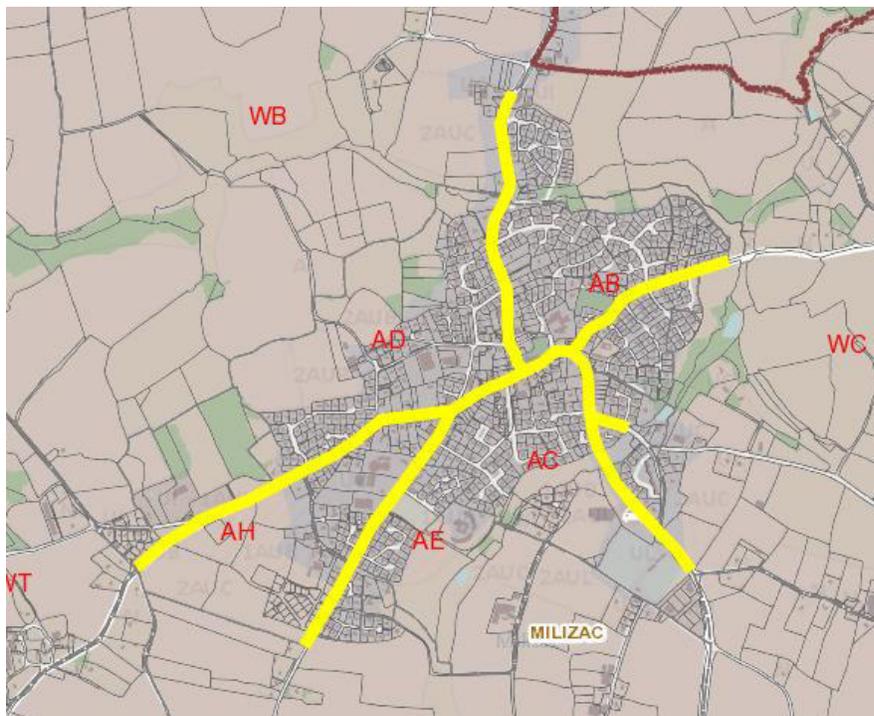
Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

## **FRONT DES RUES PRINCIPALES DU CENTRE BOURG**

### **C – FRONT DES RUES PRINCIPALES DU CENTRE BOURG**

A l'alignement des voies listées ci-dessous (voir carte ci-dessous) et dans les zones à vocation d'habitat, hors équipement publics, les toitures devront être de type traditionnel : deux pentes présentant un angle supérieur à 30° ou 55 % :

- RD 3 de l'extrémité Nord du quartier de Kroaz ar Roue à l'extrémité Nord de la zone d'activité de Pen ar Guear,
- RD 38 de l'extrémité Est du hameau de Pouldouroc à l'extrémité Ouest du quartier de Bel air (carrefour avec la VC5 en direction de Lanrivoaré),
- VC3 (rue du Ponant) de la rue du Général de Gaulle à l'extrémité Sud de la future urbanisation du quartier de Keromnes.



### **LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et / ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté parfaitement justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- Les murs seront soit en pierre, soit enduits ou encore construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération est interdite.

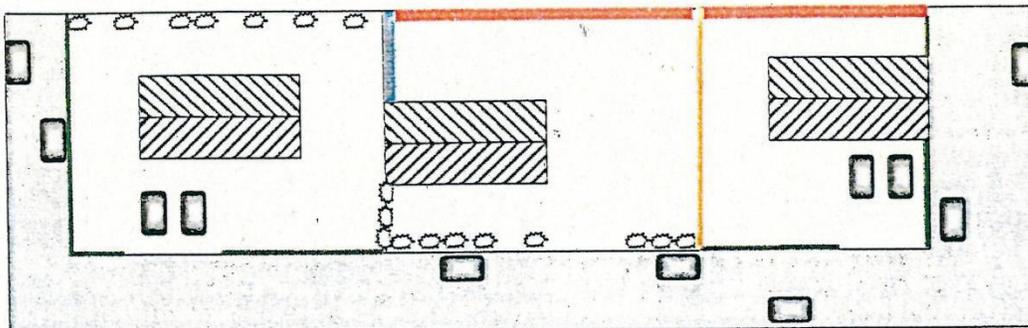
### **LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION CONTEMPORAINE**

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture contemporaine. Celle-ci participe à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.

Les toitures mono-pente et à pentes traditionnelles, devront présenter une pente d'un angle supérieur à 11 % ou 7°.

Les toits plats, devront présenter une pente d'un angle inférieur à 11 % ou 7°, et ne seront autorisés qu'à la condition qu'ils ne représentent pas plus de 50 % des surfaces couvertes.

## ANNEXE N°5 : IMPLANTATION DES CLOTURES en zones UHa, UHaa, UHb, UHbpb, 1AUB, 1AUBn, 2AUB et 2 AUBn.



### En bordure de voie publique – partie avant de propriété :



Muret seul : 1.20 m  
Clôture ou muret + clôture : 1.40 m

### En limite séparative :



Muret seul : 1.40 m  
Clôture ou muret + clôture : 1.60 m



En cas de construction en limite séparative, et afin de préserver les vues sur les espaces plus « intimes », la construction pourra être prolongée, et ce sur une longueur maximum de 6 mètres et une hauteur maximum de 1,80 m, hormis la zone de recul sur l'alignement, observée pour l'implantation de la construction : soit par un mur de même nature et de même aspect que la construction, soit par un claustra bois.

### En fond de parcelle :



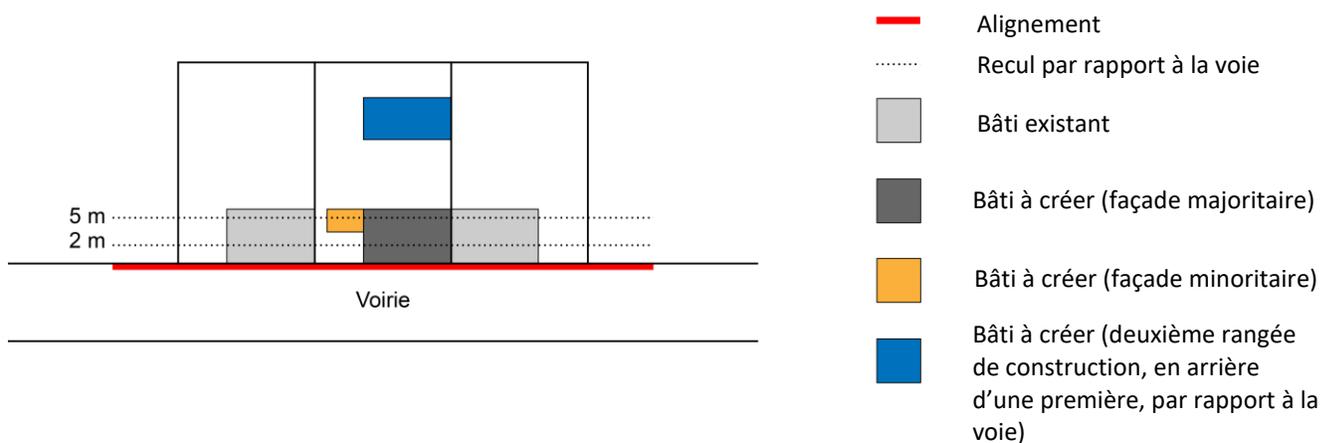
Muret seul : 1.60 m  
Clôture ou muret + clôture : 1.80 m

**ATTENTION :** des différences de niveaux, au minimum tous les 10 mètres, devront être opérées, afin de casser l'impression de linéarité. Cette prescription ne sera pas retenue si la hauteur du muret est réduite à 1.20 m ou moins.

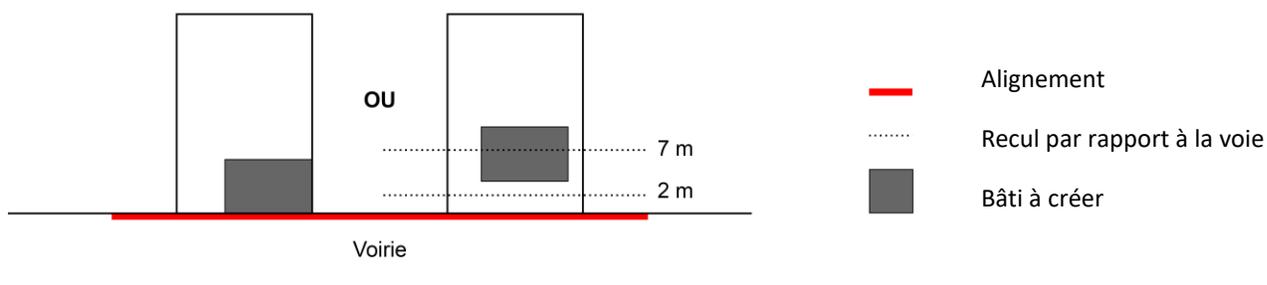
## ANNEXE N°6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ZONES UHa, UHaA, UHb et UHbpb)

### Article UH5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Zones UHa et UHaA



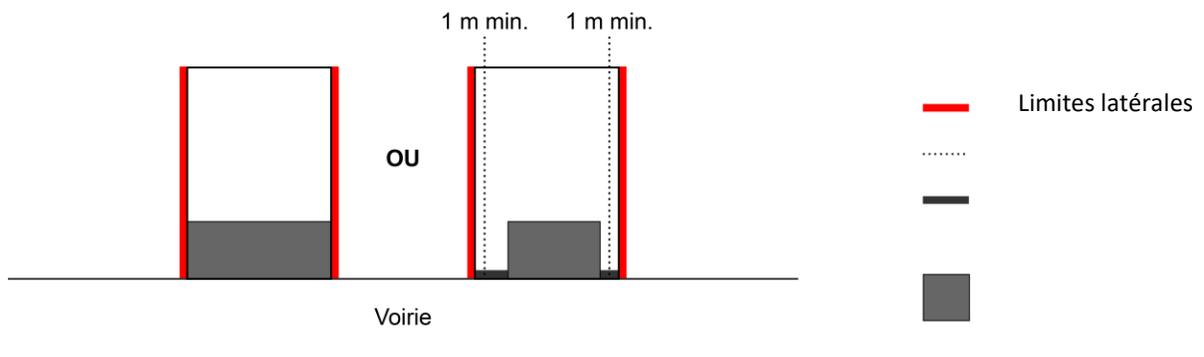
#### Zones UHb et UHbpb



## ANNEXE N°7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ZONES UHa, UHaa, UHb et UHbpb)

### Article UH6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

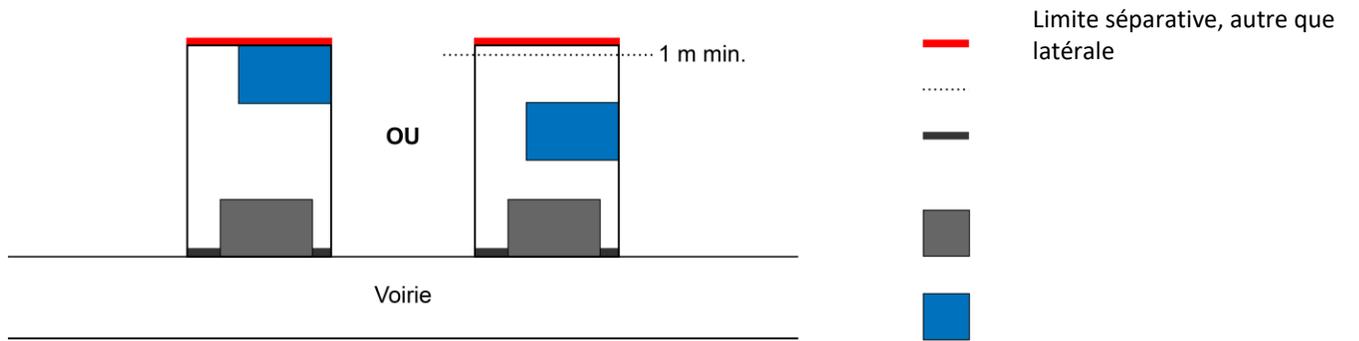
#### Zones UHa et UHaa – Limites latérales



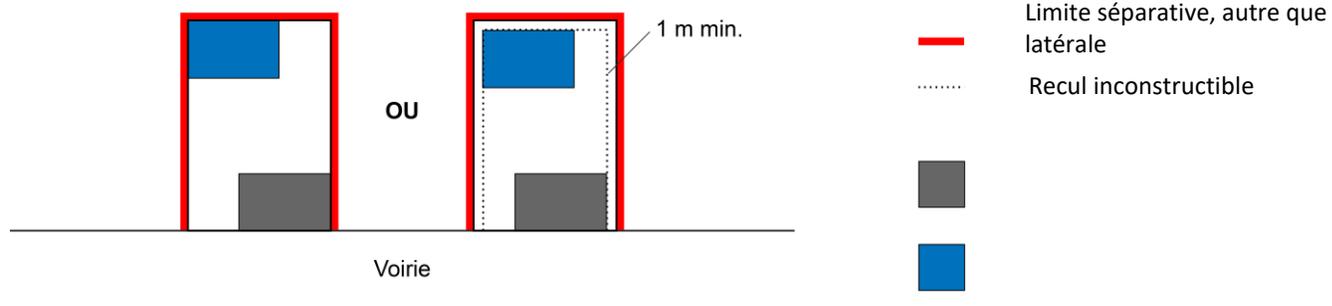
Recul inconstructible  
 Mur ou palissade à  
 l'alignement de la voie  
  
 Bâti à créer

#### Zones UHa et UHaa – Limites séparatives autres que latérales

Recul inconstructible  
 Mur ou palissade à  
 l'alignement de la voie  
  
 Bâti existant  
 Bâti à créer (deuxième  
 rangée de construction, en  
 arrière d'une première, par  
 rapport à la voie)



## Zones UHb et UHbpb– Limites séparatives



Bâti à créer en front de voie

Bâti à créer (deuxième rangée de construction, en arrière d'une première, par rapport à la voie)