



# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



**LANDUNVEZ**

*Finistère*

**Règlement écrit**

---

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>13</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH .....	14
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	25
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	32
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP.....	40
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	40
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS.....	40
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>44</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU .....	45
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>57</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	58
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>68</b>
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....	69
<b>ANNEXES : .....</b>	<b>81</b>

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

Les dispositions de l'ordonnance du 23/09/2015 portant recodification de la partie législative du code de l'urbanisme sont entrées en vigueur le 01/01/2016. Il en va de même pour la partie réglementaire du code de l'urbanisme, modifiée par le décret du 28/12/2015. Toutefois, pour les dispositions réglementaires uniquement, l'article 12 du décret susvisé prévoit que les anciennes dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme restent applicables aux procédures d'élaboration, de révision et de modifications engagées avant le 01/01/2016. Aussi trouve-t-on au sein de ce document des articles législatifs correspondant aux articles recodifiés, et des articles réglementaires avant recodification dans la mesure où la collectivité n'a pas pris de délibération pour faire appliquer les nouvelles dispositions issues du décret du 28/12/2015.

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
2. les coupes et abattages d'arbres
3. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux, industriels, de stationnement, agricole...
4. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel
5. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
6. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois)
7. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
8. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements des sols
9. les carrières
10. les éléments du paysage identifiés.

# REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 2 sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

## 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 par la voirie publique ou privée

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

Article 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : Implantation 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 des constructions

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection au titre de la loi Paysage

Article 11 : Obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 12 : Obligations de réaliser des espaces libres et 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

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Landunvez, y compris jusqu'à 12 milles des côtes.

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

1. Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3-, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (conséquences dommageables pour l'environnement) et R.111-21 (esthétique) du code de l'urbanisme.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n°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 réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R111-42 et R111-43 du code de l'urbanisme,

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

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

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

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

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

Sur la commune, 4 types de zones urbaines sont définis :

- **Une zone UH à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant des secteurs :**
  - **secteur UHa** : urbanisation dense (organisation en ordre continu)
  - **secteur UHb** : urbanisation moyennement dense (organisation en ordre continu ou discontinu)
  - **secteur UHc** : urbanisation peu dense (organisation en ordre continu ou discontinu), qui comprend un sous-secteur Uhc2 correspondant à une urbanisation peu dense mais aux formes urbaines légèrement différentes du secteur UHc
  - **secteur UHi** : urbanisation limitée à l'évolution des constructions existantes
- **Une zone UE à vocation d'activités artisanales et de services**
- **Une zone UL, à vocation d'activités de tourisme et de loisirs, comprenant des secteurs :**
  - **secteur UL1** : destiné au maintien des activités de camping et de caravanage autorisées dans la zone

- **secteur UL2** : à vocation d'équipements de sport et de loisirs.

- **Une zone UP à vocation portuaire et d'activités liées à la mer** couvrant le port d'Argenton faisant l'objet d'une concession communale.

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

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

- 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 comprend trois secteurs :

- **1AUH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant deux sous-secteurs :
  - **1AUHb** : urbanisation moyennement dense des zones autour du bourg et d'Argenton (organisation en ordre continu ou discontinu),
  - **1AUHc** : urbanisation peu dense des zones autour du bourg, d'Argenton et de Kersaint (organisation en ordre discontinu),
- **1AUL2**, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification (ou révision du PLU), comprenant des secteurs :

- La zone **2AUH**, à vocation d'habitat.

**III- Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV 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 A.

La zone A est constituée par les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs :

- **Aa**, qui correspond à des secteurs sensibles au regard de la ressource en eau
- **Ac**, qui correspond aux futurs périmètres de protection de la ressource en eau
- **Acu**, correspondant aux coupures d'urbanisation
- **Ao**, qui correspond aux activités de culture marine



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

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

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

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Nc**, au futur périmètre de protection de la ressource en eau
- **Ncu**, correspondant aux coupures d'urbanisation
- **NL**, à vocation d'activités et d'équipements légers de sport et de loisirs
- **NL1**, à vocation de terrain de camping, situé dans la bande des 100 mètres du rivage
- **NL2**, à vocation d'activités et d'équipements touristiques, de sport et de loisirs en lien avec les activités nautiques
- **Nm**, couvrant le Domaine Public Maritime situé en dehors du site classé
- **Np**, couvrant les zones de mouillages légers
- **Ns**, délimitant les espaces littoraux remarquables, comprenant un sous-secteur Nscu, correspondant aux coupures d'urbanisation

## **ADAPTATIONS MINEURES (L.152-3 DU CU)**

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

## **BÂTIMENTS SINISTRÉS ET EN RUINE (ARTICLE L.111-15 DU CU)**

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **ELEMENTS DE PAYSAGE PRESERVES (L.151-19 ET L.151-23 DU CU)**

---

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, 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 d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

**Article L.151-19 :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

**Article L.151-23 :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

**Article L.113-2 :**

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 Ier 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.

## **OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

---

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## **VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

---

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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, CS 24405, 35044 RENNES CEDEX, tel : 02.99.84.59.00), en application des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur (...) une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques...".

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 1er § : *"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 R.111-4 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"*.

## ZONES HUMIDES

---

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B.2 du SDAGE Loire-Bretagne respectent les conditions suivantes :

- La restauration des zones humides fortement dégradées (comblements, drainage...) est prioritairement envisagée ; la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire.
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée.
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont prévus sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprend un projet de restauration et de suivi établi pour au minimum 5 ans, accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires doivent y être clairement identifiés.

## DEFINITIONS

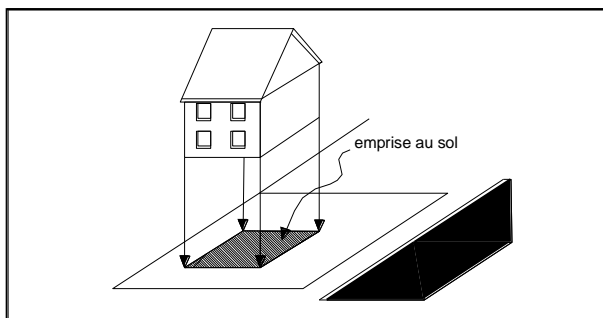
---

**Annexe** : construction à usage accessoire d'une construction principale détachée de celle-ci.

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

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

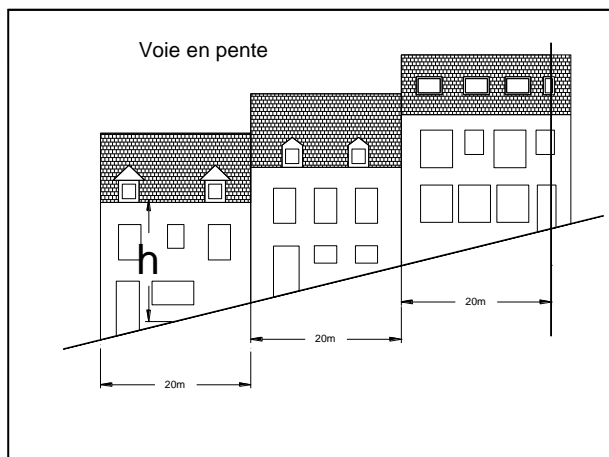
**Emprise au sol** : L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement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



**Faîte** : sommet d'une construction

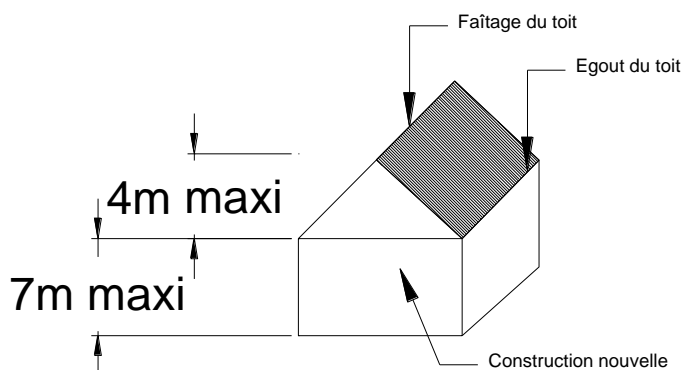
**Hauteur Maximale absolue** : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de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

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



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

Cas général



**Surface de plancher (définition issue de l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme):** La surface de plancher de la construction 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 des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure 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 L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des 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 par des parties communes intérieures.

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

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

**Voies :** il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux). Cette notion est étendue aux chemins d'exploitation sous réserve de leurs caractéristiques).

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

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

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La zone UH est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

Elle recouvre l'agglomération du bourg, les villages d'Argenton et Kersaint, et le hameau de Trémazan.

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

- **UH<sub>a</sub>** qui correspond à l'urbanisation dense (organisation en ordre continu)
- **UH<sub>b</sub>** qui correspond à l'urbanisation moyennement dense (organisation en ordre continu ou discontinu)
- **UH<sub>c</sub>** qui correspond à l'urbanisation peu dense (organisation en ordre continu ou discontinu), qui comprend 2 sous-secteurs Uhc1 et Uhc2 correspondant à une urbanisation peu dense mais aux formes urbaines légèrement différentes du secteur Uhc
- **UH<sub>i</sub>** qui correspond à un secteur d'urbanisation limité à l'évolution des constructions existantes.

A l'intérieur des secteurs inondables définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

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

---

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

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, et notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

**Dans le secteur UHI sont interdites :**

- Les constructions, excepté celles mentionnées à l'article 2.
- Sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique).

**ARTICLE UH.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

**Dans le secteur UHI seront seules autorisées :**

- Les changements de destination des constructions pour des destinations autorisées dans la zone UH.
- Les reconstructions d'habitation détruite après sinistre ou démolition, sous réserve d'une surface de plancher maximale de 250 m<sup>2</sup>.
- L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.
  - En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs...), il n'y a pas de surface maximum.
- Les annexes d'une surface de plancher maximale de 40 m<sup>2</sup> au sol sur propriété bâtie, en continuité du bâti (habitation ou annexe existante), en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UH.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Voirie**

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



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

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

## **2. Accès**

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

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

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

## **ARTICLE UH.4 : conditions de desserte par les réseaux**

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

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

### **2. Eaux pluviales**

La gestion des eaux devra se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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 est 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.

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

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition

concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### 3. Eaux usées

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

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

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

### 4. Raccordements aux réseaux

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible sur le domaine public, et leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

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

### Par rapport aux voies départementales :

**Les reculs apparaissant au document graphique doivent être respectés.**

**Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 27, hors agglomération, est de 15 mètres pour les constructions ou installations.**

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

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

**Par rapport aux voies communales, les constructions devront être édifiées :****En secteur UHa :**

- à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

**En secteur UHb :**

- entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques, ou par rapport à l'alignement futur.
- Des constructions en retrait plus important de la voie peuvent être autorisées, sous réserve que la continuité avec le bâti existant soit assurée par une clôture d'une hauteur égale ou supérieure de 1,60 mètre ou d'une hauteur identique à l'existant, par rapport au niveau de la voie, et d'aspect harmonisé avec les constructions voisines.

**En secteurs UHc et UHc2 :**

- en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

**En secteur UHi :**

- à l'alignement des voies ou des emprises publiques.
- en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

**Pour tous les secteurs :**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- Pour une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante
- Pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines. Dans ce cas la construction pourra être édifiée dans le même alignement que les constructions voisines
- Pour une construction sur un terrain situé à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire
- En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième rangée de constructions

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 UH.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****En secteur UHa :**

Les constructions devront s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales.

**En secteur UHb :**

Les constructions pourront s'implanter :

- Sur une ou deux limites séparatives latérales,
- En retrait des limites séparatives latérales.

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres. La continuité en limite de voie devra être assurée par un mur de clôture respectant la typologie urbaine.

#### En secteurs UHc et UHc2 :

Les constructions pourront s'implanter :

- Sur l'une des limites séparatives latérales,
- En retrait des limites séparatives latérales.

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

#### Pour les secteurs UHa, UHb, UHc :

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des :

- Constructions mitoyennes s'harmonisant en volume,
- Opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

Pour les constructions d'annexes, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible, si la construction n'est pas supérieure à 30 m<sup>2</sup> surface de plancher, et dont la hauteur à l'égout ne dépasse pas 3 mètres et la hauteur au faîtage 6 mètres.

#### En secteur UHI :

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative latérales.

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine.

#### Pour tous les secteurs :

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

Non réglementé.

### ARTICLE UH.8 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne pourra excéder :

	Emprise au sol
UHb	60%

UHc	40%
UHc2	20%
UHI	15%

## ARTICLE UH.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions doit respecter :

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faite	Hauteur maximale à l'acrotère en cas de toiture terrasse
UHa	6 mètres	11 mètres	
UHb	6 mètres	11 mètres	7 mètres
UHc – UHc2	6 mètres	9 mètres	7 mètres
UHI	6 mètres	9 mètres	7 mètres

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 faite avec celles des constructions voisines.

Dans les zones de champs de vues des amers, les constructions autorisées feront l'objet d'une étude préalable de profil en long, parallèle aux champs de vues, afin de déterminer la hauteur maximale de la construction autorisée, afin que l'amer reste visible au navigateur. De même pour les plantations pouvant mettre en cause la visibilité de ces amers.

## ARTICLE UH.10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

### A. Éléments du patrimoine paysagé

Sont soumis à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine bâti repéré au règlement graphique.

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine bâti repéré au règlement graphique.

Toute destruction définitive d'éléments bocagers (talus nus, talus plantés, haies) repéré au règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité (comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD).

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront éventuellement exigées. Le demandeur pourra avoir à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

## 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 :

- 1- 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.
- 2- 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.
- 3- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle non locale sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (voir annexe 3).
- 4- Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions identifiées au règlement graphique (construction ou ensemble de constructions) :

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- Maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- Maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
- Proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- Maintien du rapport pleins / vides.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

**5- Pour la construction neuve :**

Les constructions neuves devront être en harmonie avec le bâti et le tissu urbain ancien, et s'en inspirer par l'implantation du bâti (façade ou pignon à l'alignement), l'utilisation de matériaux spécifiques de la région, des hauteurs en harmonie avec le bâti ancien, etc...

Ces prescriptions ne sont pas antinomiques avec les architectures contemporaines.

**6- Pour les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

**C. Clôtures :**

**1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, en site :**

- Naturel prédominance de la végétation,
- Urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

**2. Les clôtures peuvent être constituées par des :**

- Talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels)
- Muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées. Dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale
- Écrans végétaux constitués d'essences locales
- Haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation
- Balustrades de faible hauteur.

**3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :**

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**4. Hauteurs des clôtures :**

**Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0,70 m,
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,90 m,
- En secteur UHa et UHb, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m au-dessus du niveau de la rue.

**Sur limites séparatives des voisins (en dehors de la marge de recul sur voie) :**

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m, sauf cas exceptionnel justifié par

l'environnement ou la sécurité.

## **ARTICLE UH 11 : obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

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

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

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

## **Article UH 12 : obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations**

### **1- Généralités :**

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.

2- **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.

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

4- **Le maintien de la structure paysagère (haies, talus murés, murs et murets...) est recommandé.** La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

5- Les constructions et installations devront respecter un recul de 5 mètres par rapport au pied de talus recensés au titre de la loi Paysage, afin de préserver le système racinaire des arbres.



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

Pour anticiper le renforcement des contraintes réglementaires en termes de performances énergétiques et environnementales, la commune souhaite dès aujourd'hui orienter les porteurs de projet en matière de construction ou de rénovation vers ces futures obligations.

### **1. Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous types de bâtiments neufs. Les exigences en termes de consommation d'énergie primaire sont de 55kWh/m<sup>2</sup>/an en Bretagne.

Néanmoins l'évolution de la RT 2012 vers la RT 2020 prévoit une obligation de construction de "bâtiments à énergie positive". Les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs") sont donc à privilégier dans le cadre de construction neuve ou d'extension. Dans le cas d'une rénovation, une isolation renforcée des bâtiments existants (notamment par l'extérieur, ITE) permettrait également de répondre à ces futures obligations.

### **2. Performances environnementales des bâtiments (PEB)**

Au-delà de la réduction des consommations énergétiques, des performances environnementales pourront être recherchées, comme : l'utilisation de matériaux bio-sourcés, l'infiltration des eaux de pluie, la réduction de la consommation d'eau potable grâce à la récupération des eaux pluviales, le traitement des eaux usées par phyto-épuration, l'usage de matériaux écologiques, la maximisation des apports de l'énergie solaire gratuite...

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone **UE** correspond à une zone d'activités artisanales et de dépôt divers.

Elle peut accueillir les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

- Les constructions à vocation d'habitation, hôtelière, commerciale, agricole, industrielle.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à permis ou autorisation d'occupation du sol.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

#### ARTICLE UE.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, et l'espace naturel environnant, et sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations de l'environnement, notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements, constructions, et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public
- Les équipements techniques d'accueil et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de la zone

### 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- 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.

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

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

## **ARTICLE UE.4 : conditions de desserte par les réseaux**

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

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

### **2. Eaux pluviales**

La gestion des eaux devra se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP).

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 est 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.

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

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

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### **3. Assainissement**

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

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

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

#### **4° - Raccordements aux réseaux**

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 régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible sur le domaine public, et leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

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

**Les constructions doivent respecter le recul porté au règlement graphique.**

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

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

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

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 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**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE.9 : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE.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 de patrimoine bâti repéré au règlement graphique.

Toute destruction définitive d'éléments bocagers (talus nus, talus plantés, haies) repéré au règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité (comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD).

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront éventuellement exigées. Le demandeur pourra avoir à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

##### **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 :

- 1- 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.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### C. Les clôtures :

#### 1. Les clôtures peuvent être constituées par des :

- Talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
- Muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- Écrans végétaux constitués d'essences locales.
- Haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
- Balustrades de faible hauteur (style ganivelle).

#### Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

#### 2. Hauteurs des clôtures sur voies et marges de recul par rapport à la voie :

- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0,70 m,
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,90 m.

#### 3. Hauteurs des clôtures sur limites séparatives des voisins (en dehors de la marge de recul sur voie) :

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

## **ARTICLE UE.11 : obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

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

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

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

## **Article UE 12 : obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations**

Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

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.

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

Pour anticiper le renforcement des contraintes réglementaires en termes de performances énergétiques et environnementales, la commune souhaite dès aujourd'hui orienter les porteurs de projet en matière de construction ou de rénovation vers ces futures obligations.

### **1. Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous types de bâtiments neufs. Les exigences en termes de consommation d'énergie primaire sont de 55kWh/m<sup>2</sup>/an en Bretagne.

Néanmoins l'évolution de la RT 2012 vers la RT 2020 prévoit une obligation de construction de "bâtiments à énergie positive". Les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs") sont donc à privilégier dans

le cadre de construction neuve ou d'extension. Dans le cas d'une rénovation, une isolation renforcée des bâtiments existants (notamment par l'extérieur, ITE) permettrait également de répondre à ces futures obligations.

## **2. Performances environnementales des bâtiments (PEB)**

Au-delà de la réduction des consommations énergétiques, des performances environnementales pourront être recherchées, comme : l'utilisation de matériaux bio-sourcés, l'infiltration des eaux de pluie, la réduction de la consommation d'eau potable grâce à la récupération des eaux pluviales, le traitement des eaux usées par phyto-épuration, l'usage de matériaux écologiques, la maximisation des apports de l'énergie solaire gratuite...



## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone **UL** comprend 2 secteurs :

- **secteur UL1**, destiné au maintien des activités de camping et de caravanage autorisées dans la zone
- **secteur UL2**, destiné à recevoir les équipements publics ou privés de sport et de loisirs.

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

#### ARTICLE UL.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation de la zone, en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter et notamment les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt, agricole, commerciale, hôtelière
- les constructions à vocation d'habitation et de bureaux, excepté celles autorisées à l'article 2
- les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à permis ou autorisation d'occupation du sol
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines

#### Dans le secteur **UL1** :

- Toutes constructions et installations non listées à l'article 2.

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

Sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, et l'espace naturel environnant, et sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations de l'environnement, notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages :

- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements, constructions, et installations qui leur sont directement liées, notamment les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- Les équipements techniques d'accueil et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- Les constructions destinées à l'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone ;
- Les travaux et aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur, notamment les aires de jeux de sports et de loisirs.

**Dans le secteur UL1 :**

- Le maintien des installations existantes et leurs mises aux normes.

**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- 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.

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

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

**ARTICLE UL.4 : conditions de desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

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

**2. Eaux pluviales**

La gestion des eaux devra se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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 est 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.

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

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

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### **3. Assainissement**

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

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

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

### **4° - Raccordements aux réseaux**

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 régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible sur le domaine public, et leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

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

Les constructions seront édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- Pour une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante
- Pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines. Dans ce cas la construction pourra être édifiée dans le même alignement que les constructions voisines
- Pour une construction sur un terrain situé à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire
- En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième rangée de constructions

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

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

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 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**

Non réglementé.

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

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

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
UL1	3,5 mètres	7,5 mètres
UL2	-	-

\* ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

## **ARTICLE UL.10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

### **A. Eléments du patrimoine paysagé**

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine bâti repéré au règlement graphique.

Toute destruction définitive d'éléments bocagers (talus nus, talus plantés, haies) repéré au règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité (comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD).

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront éventuellement exigées. Le demandeur pourra avoir à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

### **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 :

- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle autre que celle de la commune et du pays de Brest sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (voir annexe 3).
- 6- 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. Les clôtures :

1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, en site :

- Naturel prédominance de la végétation,
- Urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2. Les clôtures peuvent être constituées par des :

- Talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
- Muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- Écrans végétaux constitués d'essences locales.
- Haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
- Balustrades de faible hauteur (style ganivelle).

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

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**3. Hauteurs des clôtures sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0,70 m ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,90 m.

**4. Hauteurs des clôtures sur limites séparatives des voisins (en dehors de la marge de recul sur voie) :**

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

### **ARTICLE UL.11 : obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

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

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

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

### **ARTICLE UL 12 : obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations**

Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

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.

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

Pour anticiper le renforcement des contraintes réglementaires en termes de performances énergétiques et environnementales, la commune souhaite dès aujourd'hui orienter les porteurs de projet en matière de construction ou de rénovation vers ces futures obligations.

#### **1. Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous types de bâtiments neufs. Les exigences en termes de consommation d'énergie primaire sont de 55kWh/m<sup>2</sup>/an en Bretagne.

Néanmoins l'évolution de la RT 2012 vers la RT 2020 prévoit une obligation de construction de "bâtiments à énergie positive". Les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs") sont donc à privilégier dans le cadre de construction neuve ou d'extension. Dans le cas d'une rénovation, une isolation renforcée des bâtiments existants (notamment par l'extérieur, ITE) permettrait également de répondre à ces futures obligations.

## **2. Performances environnementales des bâtiments (PEB)**

Au-delà de la réduction des consommations énergétiques, des performances environnementales pourront être recherchées, comme : l'utilisation de matériaux bio-sourcés, l'infiltration des eaux de pluie, la réduction de la consommation d'eau potable grâce à la récupération des eaux pluviales, le traitement des eaux usées par phyto-épuration, l'usage de matériaux écologiques, la maximisation des apports de l'énergie solaire gratuite...



## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

La zone UP est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche, de plaisance, d'exploitation des fonds marins, liés à l'activité du port.

A l'intérieur des secteurs inondables définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

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

#### **ARTICLE UP.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de ceux liés aux activités portuaires, nautiques et d'exploitation et de recherches des ressources de la mer, ainsi que :

- Les exhaussements et affouillements de sols s'ils ne sont pas liés à un permis de construire ou à des aménagements d'intérêt général.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

#### **ARTICLE UP.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et de respecter les préoccupations de paysage et d'environnement :

- Les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés ayant un rapport avec l'exploitation des ressources de la mer ou son usage au titre de la plaisance, des activités portuaires, des activités touristiques et des activités de recherche liée à la préservation et mise en valeur des ressources marines.
- Les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau.
- Les prises d'eau et les émissaires de rejet.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation).
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.

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

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

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

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

### **Article UP.4 : conditions de desserte par les réseaux publics**

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

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

#### **2. Assainissement des eaux pluviales**

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

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

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

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

#### **3. Assainissement des eaux usées**

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions et installations ne pourront être autorisées 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.

Dans la zone d'assainissement collectif, les constructions devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera mis en place.

#### **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 régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

#### **ARTICLE UP.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies ou places publiques existantes.

#### **ARTICLE UP.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE UP.8 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UP.9 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions et annexes mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 6 mètres au faite ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

#### **ARTICLE UP.10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage**

##### **1. Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

## 2. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Si des clôtures éventuelles étaient nécessaires, elles devront être en harmonie avec le site naturel et maritime dans lequel elles s'inscrivent.

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

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

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

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

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

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

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

- La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme, est opérationnelle immédiatement. Elle comprend trois secteurs :

- **La zone 1AUH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant deux sous-secteurs :
  - un secteur 1AUHb : urbanisation moyennement dense des zones autour du bourg et d'Argenton (organisation en ordre continu ou discontinu),
  - un secteur 1AUHc : urbanisation peu dense des zones autour du bourg, d'Argenton et de Kersaint (organisation en ordre discontinu),
- **la zone 1AUL2**, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification (ou révision du PLU), comprenant des secteurs :

- La zone 2AUH, à vocation d'habitat.

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

#### ARTICLE AU 1 : occupations et utilisations du sol interdites

**A. Dans la zone 1AUH** sont **interdites** les occupations et utilisations du sol, suivantes :

- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à un permis ou une autorisation d'occupation du sol
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées

- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**B. De plus, dans la zone 1AUH sont interdites** les occupations et utilisations du sol, suivantes :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, et notamment les constructions à vocation agricole et industrielle

**C. Dans la zone 1AUL2 sont interdites** les occupations et utilisations du sol, suivantes :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation de loisirs, en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, et notamment les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt, agricole
- Les constructions à vocation d'habitat, excepté celles autorisées sous conditions à l'article AU2
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation du sol autorisé dans la zone
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines
- l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées.

**D. Dispositions particulières applicables**

Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine reportés sur le règlement graphique au titre du b° de l'article R.123-11 du CU ; sont interdits la réalisation de sous-sols (caves ou garages), hormis les vides sanitaires.

**ARTICLE AU 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

- La construction ou l'extension d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général
- Les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur
- Les annexes des constructions principales, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur

- Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone. 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 la vocation du secteur.

## **B. Dispositions applicables à la zone 1AU**

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 aux articles L101.2 du code de l'urbanisme.

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

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

- Articles AU 3 à AU 14 ci après,
- Principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'aménagement et de programmation.

## **C. Dans la zone 1AUH à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis sous les réserves précitées :**

- 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
- Les zones 1AU devront s'urbaniser par le biais d'une seule d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé...).
- L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.
- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général, 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 zones soumises à la servitude de mixité sociale définies sur le règlement graphique doivent comprendre 10% ou 20% de logements sociaux (définition donnée par les articles L.302-5 et L.351-2 du code de la construction et de l'habitation) selon les zones . Le nombre de logements sociaux à produire est arrondi à l'entier supérieur.

## **D. Dans la zone 1AUL2 sont admis sous les réserves précitées :**

- Les travaux et aménagements légers nécessaires à la mise en valeur du secteur.

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



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

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

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L300-2 du CU.

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

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

1- 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- Hors agglomération, 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- En outre, dans les secteurs 1AUH, les accès devront respecter le principe mentionné au document Orientations d'aménagement et de programmation.**

### **ARTICLE AU 4 : conditions de desserte par les réseaux**

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

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

## 2. Eaux pluviales

La gestion des eaux devra se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

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 est 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.

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

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

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

## 3. Assainissement

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif 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 immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

## 4. Raccordements aux réseaux

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 régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible sur le domaine public, et leur enfouissement est préconisé sur le domaine privé.

## **ARTICLE AU 5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Les reculs apparaissant au document graphique doivent être respectés.**

### **Pour la zone 1AUH :**

#### **En secteur 1AUHb :**

- Entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques, ou par rapport à l'alignement futur.
- Des constructions en retrait de la voie peuvent être autorisées avec un recul plus important, sous réserve que la continuité avec le bâti existant soit assurée par une clôture d'une hauteur égale ou supérieure de 1,60 mètre ou d'une hauteur identique à l'existant, par rapport au niveau de la voie, et d'aspect harmonisé avec les constructions voisines.

#### **En secteur 1AUHc :**

- en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

#### **Pour tous les secteurs :**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- Pour une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante
- Pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines. Dans ce cas la construction pourra être édifiée dans le même alignement que les constructions voisines
- Pour une construction sur un terrain situé à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire

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.

### **Pour la zone 1AUL2**

Les constructions pourront s'implanter :

- à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures
- en retrait de **3 mètres**.

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

### **Pour la zone 1AUH**

#### **En secteur 1AUHb :**

Les constructions pourront s'implanter :

- Sur une ou deux limites séparatives latérales,
- En retrait des limites séparatives latérales.

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres. La continuité en limite de voie devra être assurée par un mur de clôture respectant la typologie urbaine.

#### **En secteur 1AUHc :**

Les constructions pourront s'implanter :

- Sur l'une des limites séparatives latérales,
- En retrait des limites séparatives latérales.

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

#### **Pour tous les secteurs :**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des :

- Constructions mitoyennes s'harmonisant en volume,
- Opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

**Pour les constructions d'annexes** (garages, abris de jardins, ...), une implantation entre 0 et 3 mètres est possible, si la construction n'est pas supérieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et dont la hauteur à l'égout ne dépasse pas 3 mètres et la hauteur au faîtage 6 mètres.

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.

#### **En secteur 1AUL2 :**

Les constructions et installations devront être édifiées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

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

Non réglementé

**ARTICLE AU 8 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9 : Hauteur maximale des constructions**

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

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faite	A l'acrotère en cas de toiture terrasse
1AUHb	6 mètres	11 mètres	7 mètres
1AUHc	6 mètres	9 mètres	7 mètres
1AUL2	-	11 mètres	9 mètres

Dans les zones de champs de vues des amers, les constructions autorisées feront l'objet d'une étude préalable de profil en long, parallèle aux champs de vues, afin de déterminer la hauteur maximale de la construction autorisée, afin que l'amer reste visible au navigateur. De même pour les plantations pouvant mettre en cause la visibilité de ces amers.

**ARTICLE AU.10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage****A. Eléments du patrimoine paysagé**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique.

Sont soumis à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié sur le document graphique.

Toute destruction définitive d'éléments bocagers (talus nus, talus plantés, haies) est soumise à déclaration préalable.

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité (comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD).

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront éventuellement exigées. Le demandeur pourra avoir à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

**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 sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de ses 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. Les clôtures en secteur 1AUH :**

**1. Les matériaux utilisés** doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, en site :

- Naturel prédominance de la végétation,
- Urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures peuvent être constituées par des :

- Talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
- Muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- Écrans végétaux constitués d'essences locales.
- Haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
- Balustrades de faible hauteur.

**2. Hauteurs des clôtures sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0,70 m,

- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,90 m.

## **2. Hauteurs des clôtures sur limites séparatives des voisins (en dehors de la marge de recul sur voie)**

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.

### **E- Les clôtures en secteurs 1AUL2 :**

**1. Les matériaux** utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel, avec une prédominance de la végétation,

Les clôtures peuvent être constituées par des :

- Talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
- Muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- Haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.

### **2. Les hauteurs sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0,70 m.
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,80 m.

### **3. Les hauteurs sur limites séparatives des voisins (en dehors de la marge de recul sur voie) :**

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

### **F- Pour tous les secteurs, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :**

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

## **ARTICLE AU.11 : obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

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

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

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

## **Article AU 12 : obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations**

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

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

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

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

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

Pour anticiper le renforcement des contraintes réglementaires en termes de performances énergétiques et environnementales, la commune de Plounéour-Trez souhaite dès aujourd'hui orienter les porteurs de projet en matière de construction ou de rénovation vers ces futures obligations.

### **1. Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous types de bâtiments neufs. Les exigences en termes de consommation d'énergie primaire sont de 55kWh/m<sup>2</sup>/an en Bretagne.

Néanmoins l'évolution de la RT 2012 vers la RT 2020 prévoit une obligation de construction de "bâtiments à énergie positive". Les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs") sont donc à privilégier dans le cadre de construction neuve ou d'extension. Dans le cas d'une rénovation, une isolation renforcée des bâtiments existants (notamment par l'extérieur, ITE) permettrait également de répondre à ces futures obligations.

### **2. Performances environnementales des bâtiments (PEB)**

Au-delà de la réduction des consommations énergétiques, des performances environnementales pourront être recherchées, comme : l'utilisation de matériaux bio-sourcés, la réduction de la consommation d'eau potable grâce à la récupération des eaux pluviales, le traitement des eaux usées par phyto-épuration, l'usage de matériaux écologiques, la maximisation des apports de l'énergie solaire gratuite...



Envoyé en préfecture le 05/10/2020  
Reçu en préfecture le 05/10/2020  
Affiché le 05/10/2020  
ID : 029-242900074-20201005-CC2020\_09\_22-DE

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

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est constituée par les 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.

Elle comprend des secteurs :

- **Aa**, qui correspond à des secteurs sensibles au regard de la ressource en eau
- **Ac**, qui correspond aux futurs périmètres de protection de la ressource en eau
- **Acu**, correspondant aux coupures d'urbanisation
- **Ao**, qui correspond aux activités de culture marine

### Application de la loi Littoral (articles L.121-8, L.121-9 et L.121-10 du code de l'urbanisme) :

« L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions de l'article L.121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

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

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

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

- Les exhaussements et affouillements des sols, excepté ceux liés à une autorisation d'urbanisme autorisée dans la zone.
  
- **Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique**, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment :
  - la construction, l'imperméabilisation
  - le comblement, l'affouillement, l'exhaussement, les dépôts divers
  - la création de plans d'eau
  - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains
  - le boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrainsSauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A.2.

**Dans le secteur Aa**, sont en outre interdites les constructions agricoles.

**Dans le secteur Ac**, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection de la ressource en eau potable (cf règlement préfectoral, Servitude d'Utilité Publique présente en Annexe au présent PLU).

**Dans le secteur Acu**, sont en outre interdites les constructions agricoles, excepté celles autorisées à l'article 2.

**Dans le secteur Ao**, sont en outre interdites toutes excepté celles autorisées à l'article 2.

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

### 1. Les constructions à vocation agricole

- Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments agricoles, sous réserve que ces dernières se situent en continuité ou à proximité des bâtiments existants ou sous réserve du respect des modalités fixées dans l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui permet, sous certaines conditions, de déroger au principe de continuité de l'urbanisation
  
- Les changements de destination de bâtiments existants, sous réserve qu'ils :
  - Soient nécessaires à des fins de diversification des activités agricoles et que ces activités (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation
  - Soient nécessaires pour la création de logement de fonction des agriculteurs
  - Respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural et qu'ils ne favorisent pas les dispersions de l'urbanisation

- Les constructions de nouveaux logements de fonction des agriculteurs, logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles, sous réserve que :
  - L'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate du site d'exploitation
  - De 2 logements de fonction maximum par exploitation
  - Que la construction neuve ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'extension des logements de fonction des agriculteurs, à condition que la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.
- 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.
- Les installations d'éoliennes de moins de 12 mètres.

### **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 ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **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.
- Le changement de destination des bâtiments existants situés en continuité d'une habitation existante, constituant une extension de cette habitation, dans les volumes existants et dans la limite d'une surface maximale construite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'extension mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation, d'une surface de plancher existante supérieure à 60 m<sup>2</sup>. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.
  - En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs...), il n'y a pas de surface maximum.

- Les annexes des habitations existantes d'une surface de plancher maximale de 40 m<sup>2</sup> sur propriété bâtie (même unité foncière), en continuité du bâti (habitation ou annexe existante), en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

**4. Dans le secteur Ac**, les occupations et utilisations du sol devront prendre en compte la protection de la ressource en eau potable.

**5. Dans le secteur Acu**, sont autorisées, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

**6. Dans le secteur Ao**, seront autorisées les constructions et installations liées à l'activité de culture marine, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

**7. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées :**

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.)
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

## 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 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- Hors agglomération, 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).

## **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.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

### **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) 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.

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

### **4. Raccordements aux réseaux**

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 A.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### A. Recul par rapport aux voies départementales

**Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 68**, classée route départementale de 1<sup>ère</sup> catégorie, est de :

- **35 m** pour les constructions ou installations à destination d'habitat, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes
- **25 m** pour les constructions à un autre usage que l'habitation.

**Le recul minimal par rapport à l'axe des RD 27 et RD 127**, est de **15 m** pour des constructions ou installations.

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

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### B. Recul par rapport aux 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 **5 mètres**, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

#### Pour tous les secteurs :

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- Pour une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante
- Pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines. Dans ce cas la construction pourra être édifiée dans le même alignement que les constructions voisines
- Pour une construction sur un terrain situé à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire

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 ou 3 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, dans le cas d'extensions ou de dépendances, l'implantation pourra se faire dans la continuité des 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 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**

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur maximale à l'acrotère en cas de toiture terrasse
Habitations	6 mètres	9 mètres	7 mètres
Annexes	3 mètres	5 mètres	3,5 mètres

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

**Article A.10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage****A. Eléments du patrimoine paysagé**

Sont soumis à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine bâti repéré au règlement graphique.

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine bâti repéré au règlement graphique.

Toute destruction définitive d'éléments bocagers (talus nus, talus plantés, haies) repéré au règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité (comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD).

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront éventuellement exigées. Le demandeur pourra avoir à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

## 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 :

- 1- 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.
- 2- 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.
- 3- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle non locale sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (voir annexe 3).
- 4- Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions identifiées au règlement graphique (construction ou ensemble de constructions) :

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- Maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- Maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
- Proportions des percements en façade : plus hauts que larges,

- Maintien du rapport pleins / vides.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

### **C. Matériaux des clôtures :**

#### **1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, en site :**

- Naturel prédominance de la végétation,
- Urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### **2. Les clôtures peuvent être constituées par des :**

- Talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
- Muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- Écrans végétaux constitués d'essences locales.
- Haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
- Balustrades de faible hauteur.

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

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

### **D. Hauteurs des clôtures :**

#### **1. Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0,70 m.
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,90 m.

#### **2. Sur limites séparatives des voisins (en dehors de la marge de recul sur voie) :**

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.

### **Article A.11 : obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

### **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 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.

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

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

Pour anticiper le renforcement des contraintes réglementaires en termes de performances énergétiques et environnementales, la commune de Landunvez souhaite dès aujourd'hui orienter les porteurs de projet en matière de construction ou de rénovation vers ces futures obligations.

#### **1. Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous types de bâtiments neufs. Les exigences en termes de consommation d'énergie primaire sont de 55kWh/m<sup>2</sup>/an en Bretagne.

Néanmoins l'évolution de la RT 2012 vers la RT 2020 prévoit une obligation de construction de "bâtiments à énergie positive". Les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs") sont donc à privilégier dans le cadre de construction neuve ou d'extension. Dans le cas d'une rénovation, une isolation renforcée des bâtiments existants (notamment par l'extérieur, ITE) permettrait également de répondre à ces futures obligations.

#### **2. Performances environnementales des bâtiments (PEB)**

Au-delà de la réduction des consommations énergétiques, des performances environnementales pourront être recherchées, comme : l'utilisation de matériaux bio-sourcés, la réduction de la consommation d'eau potable grâce à la récupération des eaux pluviales, le traitement des eaux usées par phyto-épuration, l'usage de matériaux écologiques, la maximisation des apports de l'énergie solaire gratuite...

# **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 Naturelle comprend plusieurs secteurs :

- **Nc**, au futur périmètre de protection de la ressource en eau
- **Ncu**, correspondant aux coupures d'urbanisation
- **NL**, à vocation d'activités et d'équipements légers de sport et de loisirs
- **NL1**, à vocation de terrain de camping, situé dans la bande des 100 mètres du rivage
- **NL2**, à vocation d'activités et d'équipements touristiques, de sport et de loisirs en lien avec les activités nautiques
- **Nm**, couvrant le Domaine Public Maritime
- **Np**, couvrant les zones de mouillages légers
- **Ns**, délimitant les espaces littoraux remarquables, comprenant un sous-secteur Nscu, correspondant aux coupures d'urbanisation

A l'intérieur des secteurs inondables définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

### **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 et de ses secteurs :**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- 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.
- Toute création de terrains de camping et de caravanage aménagés, quelque soit leur forme.
- 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.
- Sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées à l'article N.2.

**B. Sont de plus interdits en secteur Ns et Nscu**, toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

**C. Sont interdits en secteur Nm**, toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

**D. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique**, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide sont interdits, et notamment :

- la construction, l'imperméabilisation
- le comblement, l'affouillement, l'exhaussement, les dépôts divers
- la création de plans d'eau
- les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains
- le boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A.2.

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

**A. Sont admis dans tous les secteurs y compris en secteur Ns et Nscu :**

Peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des

sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) 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 sentiers 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 ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur Ns : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :**

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des



équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique ».

**B. Sont admis dans les secteurs Nm et Np, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention d'un titre d'occupation appropriée :**

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

**C. Sont admis, dans tous les secteurs, sauf en secteurs Ns, Nscu et Nm, 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.

**D. Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liés 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,
- Se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes,
- 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,
- N'induisent pas une urbanisation diffuse.

**Seront admis sous réserves précitées dans la zone N et le secteur Ncu :**

- La restauration des habitations existantes.

- La rénovation d'une habitation existante ou d'une habitation ayant existé, en état « d'habitabilité » (clos et couvert).
- Le changement de destination des bâtiments existants situés en continuité d'une habitation existante, constituant une extension de cette habitation, dans les volumes existants et dans la limite d'une surface maximale construite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'extension mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation, d'une surface de plancher existante supérieure à 60 m<sup>2</sup>. La surface de plancher\* créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs...), il n'y a pas de surface maximum.

- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le règlement graphique, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site et à destination d'activités économiques (diversification d'une activité agricole, artisanat, services). Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Les annexes des habitations existantes d'une surface de plancher maximale de 40 m<sup>2</sup> sur propriété bâtie (même unité foncière), en continuité du bâti (habitation ou annexe existante), en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

#### **E. Dans le secteur NL :**

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
- Les sentiers de randonnée, les aires de jeux et de loisirs, ainsi que les constructions légères, liées aux besoins des activités de sports, de loisirs et d'espaces verts, sous réserve de respecter, par leur localisation et des aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement

#### **F. Dans le secteur NL1 :**

- Le stationnement de tentes et de caravanes, mais limité à moins de 3 mois par an.

#### **G. Dans le secteur NL2 :**

- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou démolition, sous réserve d'une surface de plancher identique à la surface de plancher existante.

- Le changement de destination des constructions existantes, vers une occupation compatible avec la vocation de la zone : services publics ou d'intérêt collectif, hôtelière, habitation.
- L'extension des constructions existantes, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
  - 30% de la surface de plancher existante,
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée.

#### **H. Dans les zones humides repérées au plan par une trame spécifique, peuvent être autorisées :**

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

## **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- Hors agglomération, 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).

## **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.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités, après déclaration ou autorisation.

### **2. Eaux pluviales**

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.

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

### **4. Raccordements aux réseaux**

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 et d'électricité pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, et pour permettre l'entretien des espaces naturels, à l'exclusion de tout autre utilisation.

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

### **A. Recul par rapport aux voies départementales**

**Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 68** est de :

- **35 m** pour les constructions ou installations à destination d'habitat, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes
- **25 m** pour les constructions à un autre usage que l'habitation.

**Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 27 et RD 127** est de **15 m** pour les constructions ou installations.

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

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

## **B. Recul par rapport aux 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 **5 mètres**, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- Pour une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante
- Pour des motifs d'unité d'aspect, afin de respecter l'alignement des constructions voisines. Dans ce cas la construction pourra être édifiée dans le même alignement que les constructions voisines
- Pour une construction sur un terrain situé à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou lorsque la configuration des limites du terrain sur voies et emprises publiques rend impossible la réalisation du projet
- Si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire

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 ou 3 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, dans le cas d'extensions ou de dépendances, l'implantation pourra se faire dans la continuité des 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.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**

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Hauteur maximale à l'acrotère en cas de toiture terrasse
Habitations	6 mètres	9 mètres	7 mètres
Annexes	3 mètres	5 mètres	3,5 mètres

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

**Article N.10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage****A. Eléments du patrimoine paysagé**

Sont soumis à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine bâti repéré au règlement graphique.

Sont soumis à déclaration préalable, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager repéré au règlement graphique.

Toute destruction définitive d'éléments bocagers (talus nus, talus plantés, haies) repéré au règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité (comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD).

Dans le cas d'une non opposition à la démolition, des mesures compensatoires seront éventuellement exigées. Le demandeur pourra avoir à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

**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 :

- 1- 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.
- 2- 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.
- 3- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle non locale sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (voir annexe 3).
- 4- Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions identifiées au règlement graphique (construction ou ensemble de constructions) :

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- Maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- Maintien des lucarnes traditionnelles, remplacement ou création à l'identique,
- Proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- Maintien du rapport pleins / vides.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

### **C. Matériaux des clôtures :**

**1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, en site :**

- Naturel prédominance de la végétation,
- Urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

**2. Les clôtures peuvent être constituées par des :**

- Talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).
- Muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- Écrans végétaux constitués d'essences locales.
- Haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.
- Balustrades de faible hauteur.

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

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

**D. Hauteurs des clôtures :****1. Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 0,70 m.
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à 0,90 m.

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

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.

**Article N.11 : obligation de réaliser des aires de stationnement**

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

**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.

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

Pour anticiper le renforcement des contraintes réglementaires en termes de performances énergétiques et environnementales, la commune de Plounéour-Trez souhaite dès aujourd'hui orienter les porteurs de projet en matière de construction ou de rénovation vers ces futures obligations.

#### **1. Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique 2012 s'applique depuis le 1er janvier 2013 pour tous types de bâtiments neufs. Les exigences en termes de consommation d'énergie primaire sont de 55kWh/m<sup>2</sup>/an en Bretagne.

Néanmoins l'évolution de la RT 2012 vers la RT 2020 prévoit une obligation de construction de "bâtiments à énergie positive". Les bâtiments à très faible consommation d'énergie (type "bâtiments passifs") sont donc à privilégier dans le cadre de construction neuve ou d'extension. Dans le cas d'une rénovation, une isolation renforcée des bâtiments existants (notamment par l'extérieur, ITE) permettrait également de répondre à ces futures obligations.

#### **2. Performances environnementales des bâtiments (PEB)**

Au-delà de la réduction des consommations énergétiques, des performances environnementales pourront être recherchées, comme : l'utilisation de matériaux bio-sourcés, la réduction de la consommation d'eau potable grâce à la récupération des eaux pluviales, le traitement des eaux usées par phyto-épuration, l'usage de matériaux écologiques, la maximisation des apports de l'énergie solaire gratuite...

## ANNEXES :

## ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
Appartement en immeuble collectif : - Studio et T1 - T2, T3 - au-delà	- 0,5 place par logement - 1 place par logement - 2 places par logement
Appartement individuel Type d'habitations Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement - 2 places par logement - 2 places par lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements

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

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

### Réservées aux personnes à mobilité réduite

#### INSTALLATIONS NEUVES 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.

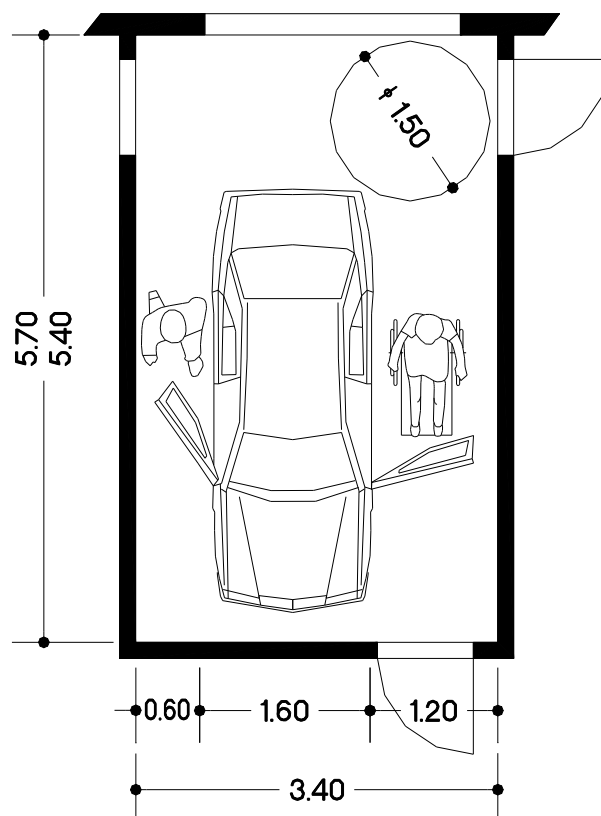
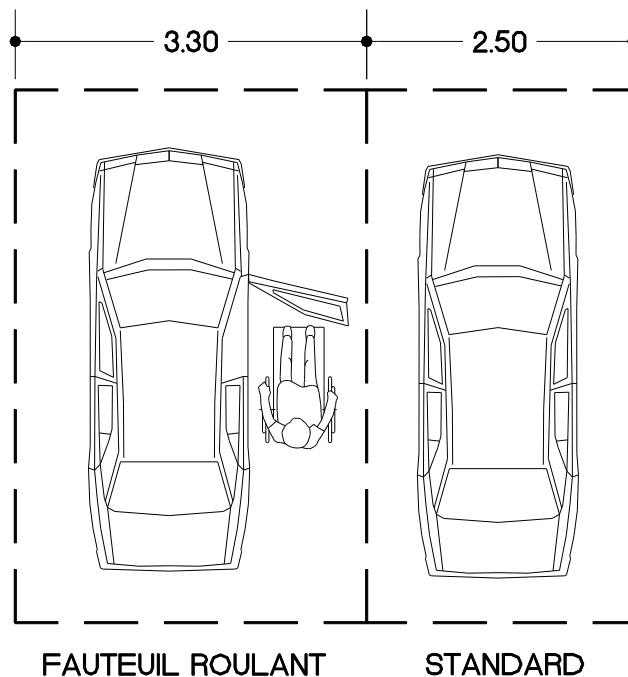
#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

##### 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 coté 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.



Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **Obligations de stationnement des cycles non motorisés :**

##### **Constructions destinées à l'habitat individuel groupé et collectif**

Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local, un abri extérieur ou un emplacement destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Entre 5 et 15 logements : 1 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Entre 15 et 50 logements : 0,75 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement créé

##### **Autres constructions**

Une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

## ANNEXE 2 : COMPLEMENT A L'ARTICLE 9

### **LES CONSTRUCTIONS 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.

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 toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. 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.III-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.

### **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.

## ANNEXE 3 : PLANTES INTERDITES ET RECOMMANDEES

Les plantes invasives sont un des problèmes écologiques majeurs du 21<sup>e</sup> siècle. Elles représentent un enjeu très important pour la sauvegarde de la biodiversité.

### Des impacts écologiques

Une fois établies dans un site, les plantes invasives dominent la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des espèces indigènes. Leur développement excessif peut ainsi conduire à une diminution de la diversité biologique. Elles perturbent ainsi la structure et la composition de la végétation, ce qui se répercute sur les espèces animales inféodées à ces milieux (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.).

Certaines plantes invasives modifient fortement le fonctionnement des écosystèmes en changeant par exemple les propriétés physico-chimiques du milieu. L'arrivée de telles espèces dans un écosystème engendrent souvent de gros bouleversements pour celui-ci.

### Des impacts économiques

Les impacts économiques engendrés par les plantes invasives sont parfois considérables. Ces espèces sont difficiles à contrôler une fois répandues dans la nature. On observe deux types de pertes économiques. Il y a d'une part les coûts directs liés au contrôle de leur expansion.

D'autre part, il y a des coûts indirects, qui résultent de la perte de certaines fonctions que remplissent les écosystèmes envahis.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes invasives qui se répandent sur la commune (voir liste ci-dessous).

### La question des déchets verts

Les déchets verts sont des déchets organiques formés de résidus issus de l'entretien des espaces verts, des zones récréatives, des jardins privés, des serres, des terrains de sports...

En l'absence de compostage, la gestion des déchets verts en déchetterie représente des volumes importants et un coût élevé pour la collectivité. Afin de réduire le déchet à sa source, c'est dès la plantation qu'il faut envisager la production de déchets verts. En effet, certains végétaux produisent beaucoup plus de déchets que d'autre lors des tailles.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit l'interdiction des plantes produisant de trop grandes quantités de déchets verts (voir liste ci-dessous).

## A- Zones U et AU

### Liste d'espèces végétales interdites (car invasives et/ou produisant de grandes quantités de déchets verts)

Nom commun	Nom latin	Observations
Arbre à papillons	<i>Buddleia davidii</i>	Invasif
Baccharis ou Sénéçon en arbre	<i>Baccharis hamifolia</i>	Invasif
Berberis épine vinette	<i>Berberis darwinii</i>	Invasif
Cotonéasters de l'Himalaya		Invasif



Cyprès de Leyland	<i>Cuprocyparis x leylandii</i>	Déchets verts
Chalef à grandes feuilles	<i>Elaeagnus macrophylla</i>	Invasif
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis, C. edulis</i>	Invasif
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Invasif
Eléagnus		Invasif
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasif
Laurier-palme ou cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasif, déchets verts
Laurier sauce	<i>Laurus Nobilis</i>	Invasif
	<i>Montbretia crocosmia</i>	Invasif
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i>	Invasif
Renouées asiatiques	<i>Fallopia japonica, F. x-bohemica, F. sachalinensis, Persicaria wallichii</i>	Invasives
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Invasif
Thuja	<i>Thuja plicata, T. occidentalis, T.orientalis</i>	Déchets verts
Vergerette du Canada	<i>Erigéron canadensis</i>	Invasif

Il est conseillé au pétitionnaire de faire réaliser un diagnostic pour établir la présence ou non de la Renouée du Japon sur le terrain où est envisagée la construction.

#### Remarques :

Certains hybrides, variétés ou espèces voisines de *Buddleia davidii* sont stériles et donc non invasifs et peuvent être plantés sans provoquer de nuisances (exemples : *Buddleia davidii* 'Blue Chip', *Buddleia x weyeriana*, *Buddleia lochinch*).

#### Liste non exhaustive d'espèces recommandées pour constituer les limites séparatives

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	Insectes butineurs
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Laurier-Tin	<i>Viburnum tinus</i>	Insectes butineurs
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs, petits mammifères
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	Insectes butineurs
Cognassier du Japon		Insectes butineurs, oiseaux

Cornus alba		Insectes butineurs, oiseaux
Deutzie rude	<i>Deutzia scabra</i>	Insectes butineurs
	<i>Hortensia paniculata</i>	Insectes butineurs
	<i>Kolwizia amabilis</i>	
Chèvrefeuille de Tartarie	<i>Lonicera tatarica</i>	Insectes butineurs, oiseaux
Millepertuis Hidcote		Insectes butineurs
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Insectes butineurs
	Photinia corallina	Insectes butineurs
Seringa parfumé Silberregen		Insectes butineurs
	<i>Rosa glauca</i>	Insectes butineurs, oiseaux

**Prescriptions générales :**

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Il sera préféré des haies associant plusieurs essences et offrant ainsi habitat et nourriture à un maximum d'espèces animales.

Intégrer dans la haie au moins une espèce utile à la faune : oiseaux, insectes butineurs, petits mammifères...

**B- Zones A et N****Listes d'espèces utilisables dans les haies bocagères****Essences principales**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	Mammifères, insectes butineurs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Mammifères
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Mammifères
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Mammifères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Mammifères
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Insectes butineurs

**Essences associées**

Nom commun	Nom latin	Intérêts (non exhaustif)
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Oiseaux, insectes butineurs

Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	
Noisetier sauvage	<i>Corylus avellana</i>	Insectes butineurs
Poirier commun	<i>Pyrus pyraster</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Saule osier	<i>Salix alba ssp vitellina</i>	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Troène sauvage	<i>Ligustrum vulgare</i>	Oiseaux, insectes butineurs
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	Oiseaux, insectes butineurs