

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1



LANILDUT

Finistère

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Révision générale du POS en PLU

Approuvée le : 3 novembre 2011

Rendue exécutoire le : 28 janvier 2012

Modification n°1 du PLU

Approuvée le : 11 juillet 2016

Rendue exécutoire le : 27 juillet 2016

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	11
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	24
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP	29
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	34
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	54
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	64
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	65
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh - Nr	78
ANNEXES	87
ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	88
ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS	90
ANNEXE 3 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)	92

Le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de LANILDUT a été établi conformément au code de l'urbanisme.

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

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

1. Les clôtures ;
2. Les démolitions dans le périmètre de protection des monuments historiques, classés ou inscrits ;
3. Les coupes et abattages d'arbres en zone boisée classée ;
4. Les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, locaux à usage commercial, artisanal ou de service, bureaux, entrepôts commerciaux, industriels, agricole, destinés au stationnement... ;
5. Les lotissements à vocation d'habitat ou d'activité artisanale ou industrielle ;
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
8. Les terrains de camping, de caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
9. Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements ou exhaussements des sols, dépôts de véhicules... ;
10. Les carrières ;
11. Les éléments du paysage identifiés en application du 5° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RÈGLEMENT DES ZONES

Les règlements applicables à chacune des zones sont tous établis sur un même plan, comportant trois 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 du sol interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ; conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de télécommunication et d'assainissement ; conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords ; protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel ou urbain

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

PORTÉES RESPECTIVES DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES TEXTES LÉGISLATIFS RELATIFS À L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

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 24 du code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

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 en Annexes
- les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- les 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.111-42 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme

3. Des informations complémentaires à l'intention des aménageurs sont indiquées, ainsi que les références aux articles pertinents du code de l'urbanisme :

- les zones de droit de préemption urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants
- les zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du conseil général en date du 9 septembre 1974 et du 9 avril 1990 en application des dispositions des articles L.142-3 et R. 142-4
- les zones dans lesquelles toute démolition d'immeuble est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir
- des secteurs ou éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines, dites « zones U », correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics, existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser, dites « zones AU », correspondent à des secteurs à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles, dites « zones A », correspondent à des secteurs équipés ou non, que l'on veut protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les seules constructions et installations autorisées sont celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones naturelles, dites « zones N », correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysages (notamment pour leur intérêt esthétique, historique ou écologique)
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère intrinsèque d'espaces naturels

Ce PLU comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les éléments paysagers à préserver au titre de L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- les zones recensées comme pouvant présenter un intérêt archéologique

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, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 – Code du Patrimoine : articles L.521-1 et suivants – Décret n° 2004 – 490 du 3 juin 2004).

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

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

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

1. Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L.146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L.146-4-I.

Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L.146-4-II du Code de l'Urbanisme.

2. Dans les zones où sont repérés des établissements classés :

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens (article R.111-2 du code de l'urbanisme : atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique).

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 09 mars 2010.

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 5° de l'article L.123-1-7 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'urbanisme.

OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone **Uh** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- le secteur **Uha**, qui couvre le bâti dense, continu et aligné sur voie de la route de l'Aber lldut, constituant le cœur du centre-bourg de la commune
- le secteur **Uhb**, qui couvre les formes urbaines périphériques du centre-bourg ; il correspond à un type d'urbanisation de densité forte à moyenne
- le secteur **Uhc**, qui couvre les quartiers urbains du bourg ayant une densité moyenne à faible et les hameaux du Vern et de Kervrézol
- le secteur **Uhd**, qui correspond à un type d'urbanisation de faible densité : Mez ar Goff.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme, et de la délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2010.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques, ainsi que dans les secteurs de protection architecturale délimités conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

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'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans des bâtiments et remises, ou sur le terrain sur lequel est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

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

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration et de leur harmonie avec l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1. Voirie

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

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 nouvelles voies doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps et une voie de 6 m de largeur au minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque, tant pour la sécurité des usagers des voies publiques que 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 de moindre gêne pour la circulation.

Hors agglomération, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordure des voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du conseil général du 25 mai 1984), sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

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

1. Adduction en eau potable

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

2. Eaux pluviales

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet de construction, comme de modification du bâtiment existant, doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

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 l'autorité compétente.

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

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, lorsque cela est techniquement possible, tant sur le domaine public que sur l'espace privé.

Est interdit, tout branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité, de télécommunication, d'évacuation des eaux, usées ou pluviales, qui n'est pas destiné à desservir une construction ou une installation non régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel aux normes et adapté à la nature du terrain.

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

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne s'appliquent pas.

Hors agglomération, les constructions nouvelles en bordure d'une voie départementale devront avoir un recul minimal de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

- en **secteur Uha**, à l'alignement existant des voies et emprises publiques.
- en **secteur Uhb**, soit à l'alignement existant ou futur des voies ou emprises publiques, soit en recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies ou emprises publiques.
- en **secteurs Uhc et Uhd**, en recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.

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

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 m est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

En **secteur Uha**, les constructions doivent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

En **secteur Uhb**, les constructions pourront s'implanter :

- sur les deux limites séparatives latérales
- sur l'une des limites séparatives latérales
- sur la limite séparative arrière
- en retrait des limites séparatives

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance entre la construction et ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En **secteur Uhc**, les constructions pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales
- sur la limite séparative arrière
- en retrait des limites séparatives

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance entre la construction et ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En **secteur Uhd**, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et lesdites limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Quand deux bâtiments, non contigus, sont implantés sur un même terrain, il peut se faire que l'un d'eux, « plus avantage » par rapport à l'ensoleillement, masque partiellement le soleil à l'autre, « moins avantage » par rapport à l'ensoleillement.

Pour limiter cet inconvénient, les deux bâtiments seront implantés de manière que les baies éclairant les pièces principales du « moins avantage » ne soient pas masquées du soleil par le « plus avantage ». Dans la pratique, cela veut dire qu'à partir de l'appui des baies du « moins avantage », appui situé de manière théorique à 1 m au-dessus du plancher, on ne peut voir aucune partie du « plus avantage » sous un angle inférieur à 45° au-dessus de l'horizontale. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 6 m.

Un schéma représentant la situation, et explicitant un cas particulier, est donné en annexe 3.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les différentes zones Uh

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière ne peut excéder les valeurs suivantes :

Secteur	Emprise au sol
Uha	non réglementée
Uhb et Uhc	50% de la surface de l'unité foncière
Uhd	30% de la surface de l'unité foncière

La notion d'emprise au sol est définie à l'annexe 2.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les dépendances de plus de 20 m² ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit, à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ou de toiture à très faible pente et 6 m au faîtage. Les dépendances de moins de 20 m² ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage.

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

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Pour les différentes zones Uh

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des remblais ou des déblais, ne peut excéder :

Secteur	Toitures à une ou plusieurs pentes		Toiture plate ou à faible pente
	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîtage	Hauteur maximale
Uha	non réglementé	12 m	interdit
Uhb, Uhc et Uhd	6 m	9 m	6 m (interdit dans les zones de protection liées à la qualité du patrimoine bâti)

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, des dimensions différentes peuvent être autorisées, ou imposées, en vue de les harmoniser avec celles des constructions voisines.

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

1. Généralités

Il conviendra de s'inspirer dans tous les projets des recommandations du cahier de recommandations architecturales et paysagères. Cependant, les prescriptions suivantes devront être respectées.

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions d'habitat individuel et leurs annexes faisant référence à l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

Les architectures « d'expression contemporaine » ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine », toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle locale » référencée ci-dessus.

Les constructions en toitures voutées ou arrondies sont interdites, afin de répondre aux exigences du label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne ».

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

Les constructions (clapiers, poulaillers, abris, remises...) réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2. Règles spécifiques à certaines zones

Pour les zones Uha

Les toitures plates ou toitures terrasses et les toitures à faibles pentes sont interdites.

Pour les zones de protection liées à la qualité du patrimoine bâti

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra respecter les dispositions suivantes.

Les éoliennes et tous autres dispositifs d'énergies renouvelables remettant en cause la qualité du patrimoine bâti sont interdits.

Une annexe précisant certains éléments évoqués ci-dessous figure dans le dossier PLU « Annexe architecturale et paysagère ».

A. Restauration ou modification de bâtiments anciens

Les réhabilitations et modifications 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.

Les modifications des façades

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
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport entre la surface des murs ou pignons et la surface des ouvertures

Les ouvertures en pignons seront éventuellement autorisées mais limitées.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine
- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet

Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension ou de réhabilitation, il devra y avoir harmonisation avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs. Sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble et de la bonne insertion dans le site, les matériaux nouveaux sont autorisés.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis) peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades.

Les matériaux de façade et les menuiseries

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre.

Les maçonneries en pierres appareillées ou pierres de taille sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment.

En cas de présence ou d'installation de volets roulants ou en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, ceux-ci devront :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie

Les bâtiments et installations 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.

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

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade.

B. Constructions neuves

L'architecture contemporaine n'est pas acceptée. Pour les constructions d'habitat individuel et de ses annexes devront répondre aux critères ci-dessous :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade
- ouvertures et menuiseries plus hautes que larges
- volets battants ou volets roulants intégrés en façade sur rue

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade.

Les installations d'éoliennes sont, de préférence, à proscrire dans les zones de protection du patrimoine bâti.

3. Clôtures

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain; ils devront être choisis en tenant compte de ceux qui ont été employés pour les façades. Les hauteurs de clôture devront s'inscrire dans les hauteurs des clôtures voisines.

Les murs, murets, haies, talus existants devront être conservés. Les murs anciens en moellons apparents peuvent être reconstruits à l'identique.

3.1. Clôtures sur voies

En zone Uha et pour les quartiers où les clôtures sont constituées de murs*, les clôtures sur voies seront établies selon la façon suivante :

- mur ou muret de moellons apparents s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants en matériaux et en hauteur

En zone Uhb, zone Uhc et zone Uhd (à l'exception des quartiers où les clôtures sont constituées de murs*), les clôtures constituées par des murs et murets en moellons apparents ou par des éléments végétaux : talus et haies bocagères sont à privilégier.

Sinon, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- Murets de moellons apparents ou agglomérés enduits (hauteur maximale : 0,80 m) pouvant être, soit accompagnés d'une haie d'arbustes, soit surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur

maximale : 1,80 m) et s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants, en matériaux et en hauteur

- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale : 1,80 m) ; les arbustes seront plantés à plus de 0,50 m de la limite parcellaire.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- Talus plantés
- Murs en moellons apparents
- Murets de moellons apparents ou agglomérés enduits (hauteur maximale : 0,80 m) pouvant être, soit accompagnés d'une haie d'arbustes, soit surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,80 m) et s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants, en matériaux et en hauteur
- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale : 1,80 m) ; les arbustes seront plantés à plus de 0,50 m de la limite parcellaire.

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

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions ou installations à édifier ou à modifier. 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 normes applicables sont indiquées à l'annexe 1.*

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à proximité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les espaces boisés classés figurant au plan local d'urbanisme sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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'aires de jeux ou de loisirs situées 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 (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Dans les zones non aedificandi identifiées sur le zonage, les plantations d'essences non locales (conifères...), qui bouchent les cônes de vues, sont interdites.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Néant

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone **UL** est destinée à recevoir des équipements publics ou privés et des activités multiservices à usage de la population.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme, et de la délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2010.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques, ainsi que dans les secteurs de protection architecturale délimités conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UL.2.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans des bâtiments et remises, ou sur le terrain sur lequel est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

Les constructions accueillant des activités multiservices, sous réserve qu'elles soient à usage de la population.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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.

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

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

2. Eaux pluviales

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet de construction, comme de modification du bâtiment existant, doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

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 l'autorité compétente.

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 nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, lorsque cela est techniquement possible, tant sur le domaine public que sur l'espace privé.

Est interdit, tout branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité, de télécommunication, d'évacuation des eaux, usées ou pluviales, qui n'est pas destiné à desservir une construction ou une installation non régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant

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

Sauf indications contraires, portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Néant

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Néant

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords ; protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Généralités

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

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

Dans ce souci d'intégration on tiendra compte :

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

- du type de clôtures

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions ou installations à édifier ou à modifier. 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 UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation
d'espaces libres, d'aires de jeux ou de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan local d'urbanisme sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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 (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

La zone **UP** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, liés à l'activité du port.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme, et de la délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2010.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques, ainsi que dans les secteurs de protection architecturale délimités conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme).

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

Article UP.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations, équipements de toute nature, à l'exception de ceux précisés à l'article UP.2.

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

Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, commerce, plaisance, exploitation des fonds marins...), sous réserve de respecter les préoccupations environnementales.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

Les commerces, dans la mesure où ils sont destinés à l'accueil et à la restauration des usagers du port.

Les équipements publics ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation est justifiée par des considérations techniques, s'ils ne compromettent pas l'utilisation future du secteur.

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

Article UP.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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.

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

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

2. Eaux pluviales

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet de construction, comme de modification du bâtiment existant, doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

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 l'autorité compétente.

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 nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, lorsque cela est techniquement possible, tant sur le domaine public que sur l'espace privé.

Est interdit, tout branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité, de télécommunication, d'évacuation des eaux, usées ou pluviales, qui n'est pas destiné à desservir une construction ou une installation non régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article UP.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article UP.6 : implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

Sauf indications contraires, portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Article UP.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance entre la construction et ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Article UP.8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Néant

Article UP.9 : emprise au sol des constructions

Néant

Article UP.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 6 m. Toutefois, une hauteur inférieure pourra être imposée, afin de garantir une bonne intégration du bâtiment dans le site.

Article UP.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ; protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Généralités

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

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

Dans ce souci d'intégration on tiendra compte :

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

Article UP.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation

d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions ou installations à édifier ou à modifier. 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.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux ou de loisirs, et de plantations

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 (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UP.14 : coefficient d'occupation des sols

Néant

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone **Ui** est destinée principalement aux activités à caractère artisanal, commercial, et de services.

- le secteur **Uia**, destiné aux activités artisanales
- le secteur **Uib**, destiné aux activités commerciales et de services, associées à de l'habitat

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme, et de la délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2010.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques, ainsi que dans les secteurs de protection architecturale délimités conformément à l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones Uia et Uib

Les bâtiments et activités industriels.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans des bâtiments et remises, ou sur le terrain sur lequel est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Pour les zones Uia

Les bâtiments et activités à destination d'habitation.

Pour les zones Uib

Les bâtiments et activités à caractère artisanal.

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

Pour les zones Uia

Néant

Pour les zones Uib

Les constructions à destination d'habitation à l'étage et en rez-de-chaussée, sous réserve que l'emprise des logements en rez-de-chaussée n'excède pas 33% de l'emprise au sol total de la construction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Pour les zones Uia et Uib

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 nouvelles voies doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Pour les zones Uia et Uib

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque, tant pour la sécurité des usagers des voies publiques que 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 de moindre gêne pour la circulation.

Hors agglomération, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordure des voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du conseil général du 25 mai 1984), sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

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

1. Adduction en eau potable

Pour les zones Uia et Uib

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

2. Eaux pluviales

Pour les zones Uia et Uib

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet de construction, comme de modification du bâtiment existant, doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Pour les zones Uia et Uib

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 l'autorité compétente.

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

Pour les zones Uia et Uib

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, lorsque cela est techniquement possible, tant sur le domaine public que sur l'espace privé.

Est interdit, tout branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité, de télécommunication, d'évacuation des eaux, usées ou pluviales, qui n'est pas destiné à desservir une construction ou une installation non régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour les zones Uia et Uib

Néant

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

Pour les zones Uia et Uib

Sauf indications contraires, portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne s'appliquent pas.

Hors agglomération, les constructions nouvelles en bordure d'une voie départementale devront avoir un recul minimal de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

Pour les zones Uia et Uib

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance entre la construction et ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour les zones Uia et Uib

Néant

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Pour la zone Uib

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'ensemble des parcelles intéressées par le projet de construction.

Pour la zone Uia

Néant

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

Pour les zones Uia et Uib

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

Pour les différentes zones Ui

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des remblais ou des déblais, ne peut excéder :

Secteur	Toitures à une ou plusieurs pentes		Toiture plate ou à faible pente
	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faitage	Hauteur maximale
Uia	non réglementé	12 m	12
Uib	6 m	9 m	6 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, des dimensions différentes peuvent être autorisées, ou imposées, en vue de les harmoniser avec celles des constructions voisines.

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

Pour les zones Uia et Uib**1. Généralités**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

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

Dans ce souci d'intégration on tiendra compte :

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

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

Pour les zones Uia et Uib

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions ou installations à édifier ou à modifier. 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 normes applicables sont indiquées à l'annexe 1.*

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à proximité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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

Pour les zones Uia et Uib

Les espaces boisés classés figurant au plan local d'urbanisme sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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 (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour les zones Uia et Uib

Néant

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Les zones **AU** sont constituées par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme.

Les zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- le secteur **1AUh** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

Les zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme. Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis. Dans ces zones, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

- le secteur **2AUh** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- le secteur **2AUL** destiné à recevoir des installations, des constructions et des équipements publics ou privés, de sports et de loisirs.

NB : certaines zones 2AUh sont incluses, en parti, dans une « Zone de protection liée à la qualité du patrimoine bâti ». Lors de leurs ouvertures à l'urbanisation et de leurs transformations en zone 1AUh, les règles édictées à l'article Uh.11 devront être respectées.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme, et de la délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2010.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques, ainsi que dans les secteurs de protection architecturale délimités conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour toutes les zones 1AU et 2AU

Les constructions (constructions neuves, extensions, ...) ou reconstruction après sinistre, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et dans le Règlement du PLU.

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

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'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme.

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans des bâtiments et remises, ou sur le terrain sur lequel est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

Pour toutes les zones 1AU et 2AU

Sont admis 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 d'intérêt général.

Les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur.

Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

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

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

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

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

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, sont admis sous conditions particulières :

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration et de leur harmonie avec l'environnement.

L'extension et la restauration, avec ou sans changement de destination, des bâtiments existants non en ruines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1. Voirie**Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2**

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 nouvelles voies doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps et une voie de 6 m de largeur au minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque, tant pour la sécurité des usagers des voies publiques que 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 de moindre gêne pour la circulation.

Hors agglomération, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordure des voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du conseil général du 25 mai 1984), sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

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

1. Adduction en eau potable

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

2. Eaux pluviales

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet de construction, comme de modification du bâtiment existant, doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

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 l'autorité compétente.

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

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, lorsque cela est techniquement possible, tant sur le domaine public que sur l'espace privé.

Est interdit, tout branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité, de télécommunication, d'évacuation des eaux, usées ou pluviales, qui n'est pas destiné à desservir une construction ou une installation non régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou subordonnée à l'observation de prescriptions particulières, si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel nécessaire.

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

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Sauf indications contraires, portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou en recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant, ou futur, des voies ou emprises publiques

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne s'appliquent pas.

Hors agglomération, les constructions nouvelles en bordure d'une voie départementale devront avoir un recul minimal de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Les constructions pourront s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales
- sur la limite séparative arrière
- en retrait des limites séparatives

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance entre la construction et ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 m est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Quand deux bâtiments, non contigus, sont implantés sur un même terrain, il peut se faire que l'un d'eux, « plus avantage » par rapport à l'ensoleillement, masque partiellement le soleil à l'autre, « moins avantage » par rapport à l'ensoleillement.

Pour limiter cet inconvénient, les deux bâtiments seront implantés de manière que les baies éclairant les pièces principales du « moins avantageé » ne soient pas masquées du soleil par le « plus avantageé ». Dans la pratique, cela veut dire qu'à partir de l'appui des baies du « moins avantageé », appui situé de manière théorique à 1 m au-dessus du plancher, on ne peut voir aucune partie du « plus avantageé » sous un angle inférieur à 45° au-dessus de l'horizontale.

Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 6 m.

Un schéma représentant la situation, et explicitant un cas particulier, est donné en annexe 3.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'ensemble des parcelles intéressées par le projet de construction.

La notion d'emprise au sol est définie à l'annexe 2.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des remblais ou des déblais, ne peut excéder :

Secteur	Toitures à une ou plusieurs pentes		Toiture plate ou à faible pente
	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faitage	Hauteur maximale
1AUh1 et 1AUh2	6 m	9 m	6 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, des dimensions différentes peuvent être autorisées, ou imposées, en vue de les harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les dépendances de plus de 20 m² ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit, à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ou de toiture à très faible pente et 6 m au faitage. Les dépendances de moins de 20 m² ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m au faitage.

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

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Généralités

Il conviendra de s'inspirer pour tous les projets d'aménagement des recommandations issues de l'« Annexe architecturale et paysagère ».

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions d'habitat individuel et leurs annexes faisant référence à l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

Les architectures « d'expression contemporaine » ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine », toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle locale » référencée ci-dessus.

Les constructions en toitures voutées ou arrondies sont interdites, afin de répondre aux exigences du label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne ».

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

Les constructions (clapiers, poulaillers, abris, remises...) réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2. Clôtures

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain; ils devront être choisis en tenant compte de ceux qui ont été employés pour les façades. Les hauteurs de clôture devront s'inscrire dans les hauteurs des clôtures voisines.

Les murs, murets, haies, talus existants devront être conservés. Les murs anciens en moellons apparents peuvent être reconstruits à l'identique.

2.1. Clôtures sur voies

Les clôtures constituées par des murs et murets en moellons apparents ou par des éléments végétaux : talus et haies bocagères sont à privilégier.

Sinon, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- Murets de moellons apparents ou agglomérés enduits (hauteur maximale : 0,80 m) pouvant être, soit accompagnés d'une haie d'arbustes, soit surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,80 m) et s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants, en matériaux et en hauteur
- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale : 1,80 m) ; les arbustes seront plantés à plus de 0,50 m de la limite parcellaire.

2.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- Talus plantés
- Murs en moellons apparents
- Murets de moellons apparents ou agglomérés enduits (hauteur maximale : 0,80 m) pouvant être, soit accompagnés d'une haie d'arbustes, soit surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,80 m) et s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants, en matériaux et en hauteur
- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale : 1,80 m) ; les arbustes seront plantés à plus de 0,50 m de la limite parcellaire

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

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions ou installations à édifier ou à modifier. 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 normes applicables sont indiquées à l'annexe 1.*

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à proximité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Les espaces boisés classés figurant au plan local d'urbanisme sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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'aires de jeux ou de loisirs situées 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 (réservoirs, citernes, remises...) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

Dans les zones non aedificandi identifiées sur le zonage, les plantations d'essences non locales (conifères, ...), qui bouchent les cônes de vues, sont interdites.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour les zones 1AUh1 et 1AUh2

Néant

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone **A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

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

- le secteur **A** correspond aux secteurs destinés aux activités agricoles.
- le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles ne permettant pas la construction et l'installation de bâtiments agricoles.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme, et de la délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2010.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques, ainsi que dans les secteurs de protection architecturale délimités conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones A et Aa

Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole.

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

Pour la zone Aa

Les constructions ou installations de bâtiments agricoles et les extensions de bâtiments agricoles existants.

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

Pour les zones A et Aa

Les constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées :

- à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ;
- à une distance n'excédant pas 25 m d'un ensemble bâti (secteur Nr ou Nh) ou d'une zone constructible à usage d'habitat (zones U ou AU), et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

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

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

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 constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

Les 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 restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour les zones A et Aa

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque, tant pour la sécurité des usagers des voies publiques que 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 de moindre gêne pour la circulation.

Hors agglomération, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordure des voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du conseil général du 25 mai 1984), sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

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

1. Adduction en eau potable

Pour les zones A et Aa

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

2. Eaux pluviales

Pour les zones A et Aa

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet de construction, comme de modification du bâtiment existant, doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Pour les zones A et Aa

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 l'autorité compétente.

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

Pour les zones A et Aa

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, lorsque cela est techniquement possible, tant sur le domaine public que sur l'espace privé.

Est interdit, tout branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité, de télécommunication, d'évacuation des eaux, usées ou pluviales, qui n'est pas destiné à desservir une construction ou une installation non régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Pour les usages spécifiques des exploitations agricoles, un branchement d'eau potable peut cependant être autorisé.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour les zones A et Aa

Néant

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

Pour les zones A et Aa

Sauf indications contraires, portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne s'appliquent pas.

Hors agglomération, les constructions nouvelles en bordure d'une voie départementale devront avoir un recul minimal de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les zones A et Aa

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance entre la construction et ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 m est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour les zones A et Aa

Néant

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Pour les zones A et Aa

Néant

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

Pour les zones A et Aa

La hauteur maximale des constructions uniquement des logements de fonction des agriculteurs, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des remblais ou des déblais, ne peut excéder :

Secteur	Toitures à une ou plusieurs pentes		Toiture plate ou à faible pente
	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faitage	Hauteur maximale
A	6 m	9 m	6 m (interdit dans les zones de protection liées à la qualité du patrimoine bâti)

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, des dimensions différentes peuvent être autorisées, ou imposées, en vue de les harmoniser avec celles des constructions voisines.

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

Pour les autres constructions (bâtiments agricoles, ...) et les ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Généralités

Pour les zones A et Aa

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Pour les logements de fonction uniquement, les constructions d'habitat individuel et leurs annexes faisant référence à l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encadrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

Les architectures « d'expression contemporaine » ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine », toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle locale » référencée ci-dessus.

Les constructions en toitures voutées ou arrondies sont interdites, afin de répondre aux exigences du label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne ».

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

Les constructions (clapiers, poulaillers, abris, remises...) réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2. Règles spécifiques à certaines zones

Pour les zones de protection liées à la qualité du patrimoine bâti

Les éoliennes et tous autres dispositifs d'énergies renouvelables remettant en cause la qualité du patrimoine bâti sont interdits.

Une annexe précisant certains éléments évoqués ci-dessous figure dans le dossier PLU « Annexe architecturale et paysagère ».

A. Constructions neuves

Pour les logements de fonction uniquement, l'architecture contemporaine n'est pas acceptée. Pour les constructions d'habitat individuel et de ses annexes devront répondre aux critères ci-dessous :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encadrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade
- ouvertures et menuiseries plus hautes que larges
- volets battants ou volets roulants intégrés en façade sur rue

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade.

Pour les bâtiments d'exploitation, il conviendra de proposer une architecture qualitative, de veiller à insérer au maximum le bâtiment dans le site et, en aucun cas, à nuire à la qualité du patrimoine bâti voisin.

Les installations d'éoliennes sont, de préférence, à proscrire dans les zones de protection du patrimoine bâti.

3. Clôtures

Pour les zones A et Aa

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain; ils devront être choisis en tenant compte de ceux qui ont été employés pour les façades. Les hauteurs de clôture devront s'inscrire dans les hauteurs des clôtures voisines.

Les murs, murets, haies, talus existants devront être conservés. Les murs anciens en moellons apparents peuvent être reconstruits à l'identique.

3.1. Clôtures sur voies

Les clôtures constituées par des murs et murets en moellons apparents ou par des éléments végétaux : talus et haies bocagères sont à privilégier.

Sinon, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- Murets de moellons apparents ou agglomérés enduits (hauteur maximale : 0,80 m) pouvant être, soit accompagnés d'une haie d'arbustes, soit surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,80 m) et s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants, en matériaux et en hauteur
- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale : 1,80 m) ; les arbustes seront plantés à plus de 0,50 m de la limite parcellaire.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- Talus plantés
- Murs en moellons apparents
- Murets de moellons apparents ou agglomérés enduits (hauteur maximale : 0,80 m) pouvant être, soit accompagnés d'une haie d'arbustes, soit surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,80 m) et s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants, en matériaux et en hauteur
- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale : 1,80 m) ; les arbustes seront plantés à plus de 0,50 m de la limite parcellaire

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

Pour les zones A et Aa

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions ou installations à édifier ou à modifier 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 A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation
d'espaces libres, d'aires de jeux ou de loisirs, et de plantations

Pour les zones A et Aa

Les espaces boisés classés figurant au plan local d'urbanisme sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour les zones A et Aa

Néant

TITRE V : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

- le secteur **N** qui correspond aux sites naturels ou bâtis présentant une richesse écologique et/ou une sensibilité paysagère.
- le secteur **Ns** délimitant les espaces littoraux terrestres à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (Espaces Remarquables).
- le secteur **Nsm** délimitant les espaces littoraux maritimes à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (Espaces Remarquables).
- le secteur **Nt** destiné aux activités et équipements touristiques (camping).

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme, et de la délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2010.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques, ainsi que dans les secteurs de protection architecturale délimités conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones N et Ns

Sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, 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 par ailleurs à l'article N.2.

Dans les zones humides, les affouillements et exhaussements du sol, sauf exception motivée, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des ces milieux

Pour la zone N

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N.2

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Pour les zones Ns, Nsm, Nt

Toutes constructions ou installations et tous travaux, à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

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

Pour la zone N

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages,

aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages d'intérêt public.

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

L'extension mesurée des constructions existantes, réalisée en continuité avec le bâti existant, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

La construction de dépendances, sans installation sanitaire de toute sorte, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 3,5 m ; les dépendances doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale.

Pour les zones Ns et Nsm

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, 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 ni ne portent 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 ou cyclables et les sentes équestres, qui ne doivent être ni cimentés ni bitumés
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
 - les postes d'observation de la faune
 - les 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 et si aucune autre implantation n'est possible ; ces aires ne doivent ni cimentées ni bitumées.

- c) La réfection des bâtiments existants, 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 m² de surface de plancher

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

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.

f) Les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

g) Certains ouvrages techniques (transformateurs, réseaux d'assainissement....) nécessaires au fonctionnement des installations d'utilité publique.

Dans la zone Nsm uniquement, qui couvre la partie maritime des Espaces Remarquables (Domaine Public Maritime), les aménagements suivants sont autorisés, à condition qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des Espaces Remarquables littoraux :

Les équipements d'intérêt général ou collectif, 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 installations et aménagements réversibles et les travaux légers pour des fins balnéaires, nautiques et de loisirs (mouillages, pontons...)

Les travaux de reconstruction ou de consolidation d'ouvrages existants : quais, cales... à partir du moment où ces travaux n'ont pas d'impacts négatifs sur les milieux naturels et que la restauration des ouvrages se justifie : fréquentation du public, mise en valeur des ressources naturelles...

Pour la zone Nt

La rénovation, l'extension, le changement de destination des constructions et installations existantes et l'implantation de nouvelles constructions et installations légères, sous réserve qu'elles soient directement nécessaires aux activités du camping.

L'implantation de résidences mobiles de loisirs sans possibilités de transformation en habitations légères de loisirs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque, tant pour la sécurité des usagers des voies publiques que 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 de moindre gêne pour la circulation.

Hors agglomération, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordure des voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du conseil général du 25 mai 1984), sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

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

1. Adduction en eau potable

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

2. Eaux pluviales

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet de construction, comme de modification du bâtiment existant, doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

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 l'autorité compétente.

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

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, lorsque cela est techniquement possible, tant sur le domaine public que sur l'espace privé.

Est interdit, tout branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité, de télécommunication, d'évacuation des eaux, usées ou pluviales, qui n'est pas destiné à desservir une construction ou une installation non régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Néant

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

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Sauf indications contraires, portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne s'appliquent pas.

Hors agglomération, les constructions nouvelles en bordure d'une voie départementale devront avoir un recul minimal de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance entre la construction et ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 m est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Néant

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Néant

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

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

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont interdites.

Pour les constructions et les ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Généralités

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions d'habitat individuel et leurs annexes faisant référence à l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements

- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne...) est interdite.

Les architectures « d'expression contemporaine » ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine », toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle locale » référencée ci-dessus.

Les constructions en toitures voutées ou arrondies sont interdites, afin de répondre aux exigences du label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne ».

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

Les constructions (clapiers, poulaillers, abris, remises...) réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2. Règles spécifiques à certaines zones

Pour les zones de protection liées à la qualité du patrimoine bâti

Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra respecter les dispositions suivantes.

Les éoliennes et tous autres dispositifs d'énergies renouvelables remettant en cause la qualité du patrimoine bâti sont interdits.

Une annexe précisant certains éléments évoqués ci-dessous figure dans le dossier PLU « Annexe architecturale et paysagère ».

A. Restauration ou modification de bâtiments anciens

Les réhabilitations et modifications 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.

Les modifications des façades

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

- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport entre la surface des murs ou pignons et la surface des ouvertures

Les ouvertures en pignons seront éventuellement autorisées mais limitées.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- châssis de toiture, de préférence encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine
- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet

Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension ou de réhabilitation, il devra y avoir harmonisation avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs. Sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble et de la bonne insertion dans le site, les matériaux nouveaux sont autorisés.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis) peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades.

Les matériaux de façade et les menuiseries

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre.

Les maçonneries en pierres appareillées ou pierres de taille sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment.

En cas de présence ou d'installation de volets roulants ou en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, ceux-ci devront :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie

Les bâtiments et installations 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.

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

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade.

B. Constructions neuves

L'architecture contemporaine n'est pas acceptée. Pour les constructions d'habitat individuel et de ses annexes devront répondre aux critères ci-dessous :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade
- ouvertures et menuiseries plus hautes que larges
- volets battants ou volets roulants intégrés en façade sur rue

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible. Les paraboles doivent être posées sur la couverture et avoir une couleur identique à celle-ci. Elles sont interdites en façade.

Les installations d'éoliennes sont, de préférence, à proscrire dans les zones de protection du patrimoine bâti.

3. Clôtures

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain; ils devront être choisis en tenant compte de ceux qui ont été employés pour les façades. Les hauteurs de clôture devront s'inscrire dans les hauteurs des clôtures voisines.

Les murs, murets, haies, talus existants devront être conservés. Les murs anciens en moellons apparents peuvent être reconstruits à l'identique.

3.1. Clôtures sur voies

Les clôtures constituées par des murs et murets en moellons apparents ou par des éléments végétaux : talus et haies bocagères sont à privilégier.

Sinon, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- Murets de moellons apparents ou agglomérés enduits (hauteur maximale : 0,80 m) pouvant être, soit accompagnés d'une haie d'arbustes, soit surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,80 m) et s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants, en matériaux et en hauteur
- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale : 1,80 m) ; les arbustes seront plantés à plus de 0,50 m de la limite parcellaire.

3.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- Talus plantés
- Murs en moellons apparents
- Murets de moellons apparents ou agglomérés enduits (hauteur maximale : 0,80 m) pouvant être, soit accompagnés d'une haie d'arbustes, soit surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,80 m) et s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants, en matériaux et en hauteur
- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale : 1,80 m) ; les arbustes seront plantés à plus de 0,50 m de la limite parcellaire

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

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions ou installations à édifier ou à modifier 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.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation
d'espaces libres, d'aires de jeux ou de loisirs et de plantations

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Les espaces boisés classés figurant au plan local d'urbanisme sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour les zones N, Nm, Ns, Nt

Néant

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh - Nr

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

La zone **Nr** est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes, non situées à proximité d'une exploitation agricole.

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

- le secteur **Nh**, situé à proximité d'une exploitation agricole en activité, est destiné à permettre l'adaptation, la réfection sans changement de destination, l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- le secteur **Nr**, non situé à proximité d'une exploitation agricole en activité, est destiné à l'adaptation, la réfection avec ou sans changement de destination, l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme, et de la délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2010.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques, ainsi que dans les secteurs de protection architecturale délimités conformément à l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme).

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

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

Pour les zones Nh et Nr

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article Nh-Nr.2

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Pour la zone Nh

Les changements de destination des bâtiments existants, à l'exception de ceux admis à l'article Nh-Nr.2.

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

Pour les zones Nh et Nr

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

Pour la zone Nr

Sont admis sous réserves précitées et à condition de ne pas créer plus de deux logements par unité foncière, les aménagements suivants :

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

L'extension mesurée des constructions existantes, réalisée en continuité avec le bâti existant, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

La construction de dépendances, sans installation sanitaire de toute sorte, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur au faitage soit inférieure à 3,50 m ; les dépendances doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale.

Pour la zone Nh

Sont admis sous réserves précitées, et à condition de ne créer aucun nouveau logement, les aménagements suivants :

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

L'extension mesurée des constructions existantes, réalisée en continuité avec le bâti existant, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

Le changement de destination de bâtiments existants, d'intérêt patrimonial ou architectural, situés en continuité de l'habitation existante ; ce changement est assimilé à une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour les zones Nh et Nr

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.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque, tant pour la sécurité des usagers des voies publiques que 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 de moindre gêne pour la circulation.

Hors agglomération, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones situées en bordure des voies départementales ne seront desservies que par un accès unique sur lesdites voies (délibération du conseil général du 25 mai 1984), sous réserve que cet accès ne comporte aucun risque majeur en termes de sécurité.

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

1. Adduction en eau potable

Pour les zones Nh et Nr

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

2. Eaux pluviales

Pour les zones Nh et Nr

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet de construction, comme de modification du bâtiment existant, doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Pour les zones Nh et Nr

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 l'autorité compétente.

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

Pour les zones Nh et Nr

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, lorsque cela est techniquement possible, tant sur le domaine public que sur l'espace privé.

Est interdit, tout branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité, de télécommunication, d'évacuation des eaux, usées ou pluviales, qui n'est pas destiné à desservir une construction ou une installation non régulièrement autorisée dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

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

Pour les zones Nh et Nr

Néant

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

Pour les zones Nh et Nr

Sauf indications contraires, portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne s'appliquent pas.

Hors agglomération, les constructions nouvelles en bordure d'une voie départementale devront avoir un recul minimal de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Article Nh-Nr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les zones Nh et Nr

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance entre la construction et ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 m est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

Article Nh-Nr.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour les zones Nh et Nr

Néant

Article Nh-Nr.9 : emprise au sol des constructions

Pour les zones Nh et Nr

Néant

Article Nh-Nr.10 : hauteur maximale des constructions

Pour les zones Nh et Nr

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

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont interdites.

Pour les constructions et les ouvrages de services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Généralités

Pour les zones Nh et Nr

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions d'habitat individuel et leurs annexes faisant référence à l'habitat traditionnel local doivent répondre aux principes suivants :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié)
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont proscrites)
- faible débord de toiture (< 20 cm)
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade

Toute architecture traditionnelle d'inspiration non locale (ex : mas provençal, chalet suisse, maison canadienne,...) est interdite.

Les architectures « d'expression contemporaine » ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine », toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle locale » référencée ci-dessus.

Les constructions en toitures voutées ou arrondies sont interdites, afin de répondre aux exigences du label « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne ».

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

Les constructions (clapiers, poulaillers, abris, remises...) réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

2. Clôtures

Pour les zones Nh et Nr

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain; ils devront être choisis en tenant compte de ceux qui ont été employés pour les façades. Les hauteurs de clôture devront s'inscrire dans les hauteurs des clôtures voisines.

Les murs, murets, haies, talus existants devront être conservés. Les murs anciens en moellons apparents peuvent être reconstruits à l'identique.

2.1. Clôtures sur voies

Les clôtures constituées par des murs et murets en moellons apparents ou par des éléments végétaux : talus et haies bocagères sont à privilégier.

Sinon, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

- Murets de moellons apparents ou agglomérés enduits (hauteur maximale : 0,80 m) pouvant être, soit accompagnés d'une haie d'arbustes, soit surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,80 m) et s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants, en matériaux et en hauteur
- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale : 1,80 m) ; les arbustes seront plantés à plus de 0,50 m de la limite parcellaire.

2.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

- Talus plantés
- Murs en moellons apparents
- Murets de moellons apparents ou agglomérés enduits (hauteur maximale : 0,80 m) pouvant être, soit accompagnés d'une haie d'arbustes, soit surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,80 m) et s'harmonisant avec le caractère des lieux avoisinants, en matériaux et en hauteur
- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, (hauteur maximale : 1,80 m) ; les arbustes seront plantés à plus de 0,50 m de la limite parcellaire

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

Pour les zones Nh et Nr

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions ou installations à édifier ou à modifier 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 Nh-Nr.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation
d'espaces libres, d'aires de jeux ou de loisirs et de plantations

Pour les zones Nh et Nr

Les espaces boisés classés figurant au plan local d'urbanisme sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Pour les zones Nh et Nr

Néant

ANNEXES

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêt aidé par l'état 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements - aucune place n'est imposée
ACTIVITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface hors oeuvre brute - 30% de la surface hors oeuvre brute - pas de minimum - minimum de 3 places par 100 m² de surface de vente - maximale 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m² de surface de vente réalisée - 60% de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement d'enseignement du 1^{er} degré • Établissement d'enseignement du 2^{ème} degré* • Établissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • cinémas 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100% de la surface hors oeuvre nette - 50% de la surface hors oeuvre brute - 10% de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 50% de la surface hors oeuvre nette

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

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

Les places de stationnement des automobiles Réservées aux personnes à mobilité réduite

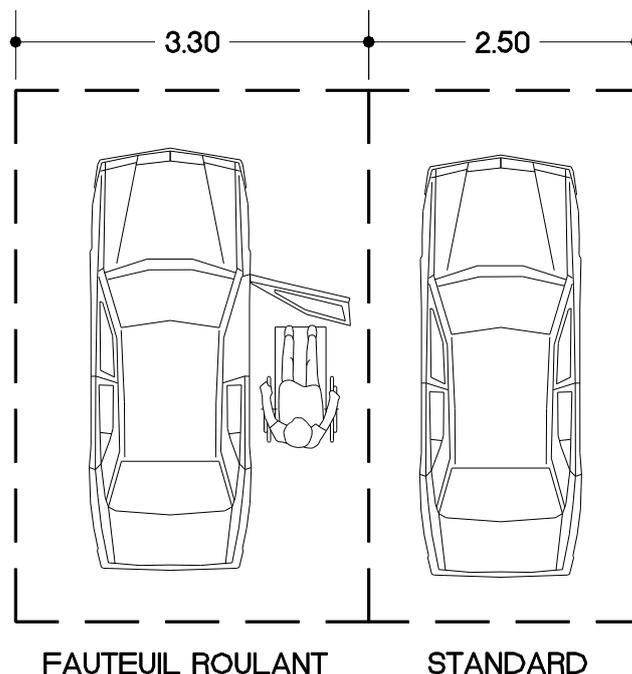
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

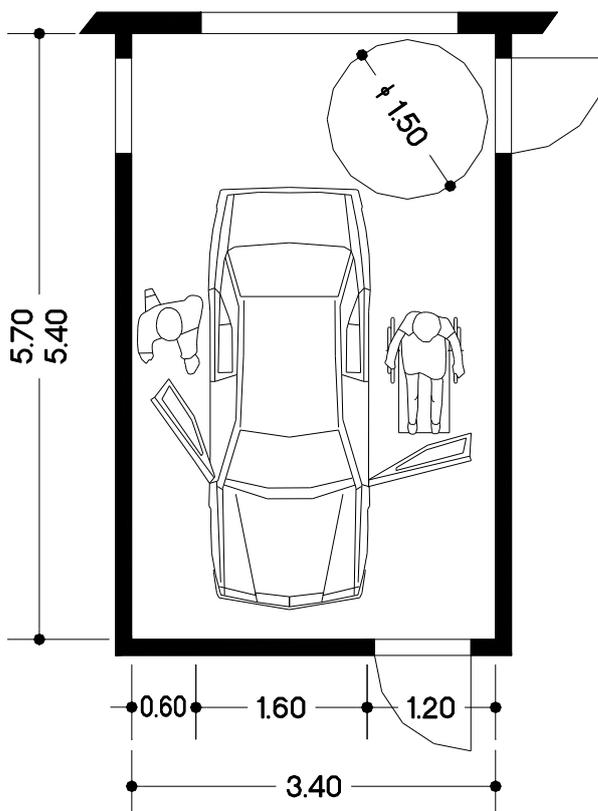
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS

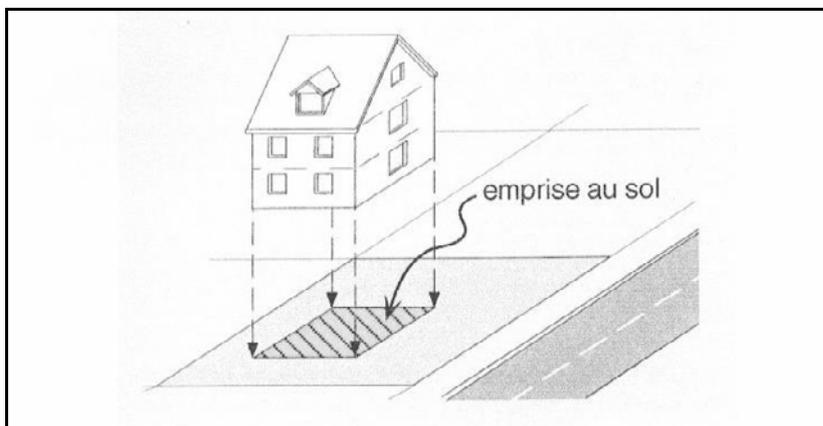
Annexe : construction accolée à la construction principale.

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

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

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

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

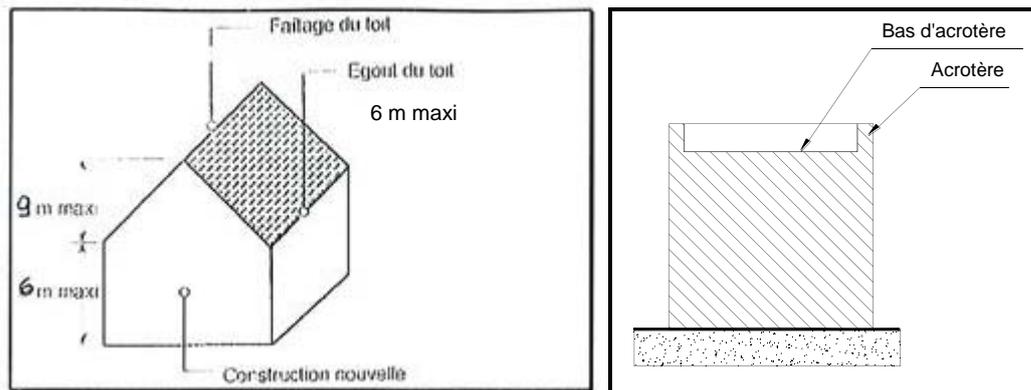


Faîte : sommet d'une construction

Croupe : extrémité de comble pentue au droit d'un pignon

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 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.



COS : le coefficient d'occupation des sols : est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

SHOB : la surface hors œuvre brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

SHON : la surface hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre brute des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre brute des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre brute des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre brute dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Surface habitable : la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs

extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés..., locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

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

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

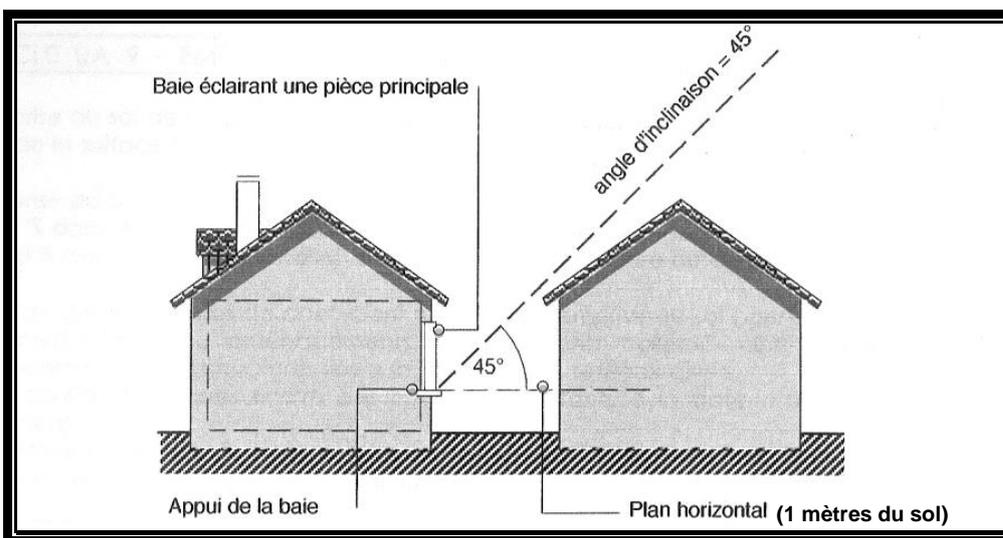
Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

Habitation légère de loisirs (HLL) : il s'agit d'une construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif, notamment les maisons familiales et les villages de vacances.

Défrichement forestier : le défrichement correspond à un changement durable ou temporaire de l'affectation du sol forestier

ANNEXE 3 : RÈGLES RELATIVES À **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)**





LANILDUT

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION

Règlement : Annexe Architecturale et Paysagère

Arrêté le : 10 janvier 2011

Approuvé le : 03 novembre 2011

Rendu exécutoire le : 28 janvier 2012

Siège Social Brest : 7 Rue Le Reun - 29480 LE RELECQ KERHUON - Tél : **02 98 28 13 16** - Fax : **02 98 28 30 12**

GÉOLITT : Adresse postale - 7 Rue Le Reun - 29480 LE RELECQ KERHUON - geolitt@wanadoo.fr

Société Cécile FEREC. S.A.R.L. unipersonnelle - capital 40 000 euros - R.C.S. Brest : B 382 133 809 - NAF 742C - Siret N° 382 133 809 00030 N° TVA intracommunautaire : FR523821339809

SOMMAIRE

1. LA REHABILITATION DU BATI DE QUALITE DANS LES ZONES DE PROTECTION ARCHITECTURALE (L.123.1.5 7° DU CODE DE L'URBANISME)	3
L'aspect extérieur	3
Le traitement des façades	4
Les extensions	5
Les bâtiments annexes	6
Les clôtures	7
2. LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	8
Le traitement des voies	8
L'implantation du bâti	9
Les formes architecturales	10
L'espace collectif et l'espace privé	11
Les clôtures	12

Afin de conserver le caractère emblématique des paysages de Lanildut et de protéger son patrimoine bâti, la municipalité a souhaité annexer, au règlement du PLU, des recommandations architecturales et paysagères.

Le but de ces recommandations est de maintenir la qualité du patrimoine bâti existant, tant au bourg que dans les hameaux, mais aussi de sensibiliser les futures constructions à la préservation de ce patrimoine.

Le domaine privé appartient, en effet, aussi au patrimoine public, dans la mesure où il est vu de celui-ci. En d'autres termes, le traitement du bâti ne concerne pas que le propriétaire ou le maître d'ouvrage, mais fait partie également du patrimoine communal.



Quartier de Rumorvan : anciennes demeures d'armateurs ou de maîtres de barques du XVIIème siècle (GEOLITT, 2006)



Demeure de Kerambellec Bihan à 6 travées
(Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, 2006)



Un hameau rural de qualité : Mez Gourmelon
(Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, 2006)



Vue panoramique depuis l'Aber Ildut sur l'église
(extrait de l'ouvrage « Villages de Bretagne »)



Maisons de l'Aber-Ildut datant du XIXème siècle
(Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, 2006)

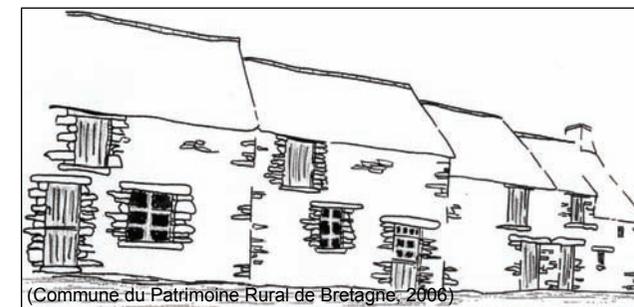
1. LA REHABILITATION DU BATI DE QUALITE DANS LES ZONES DE PROTECTION ARCHITECTURALE (L.123.1.5 7° DU CODE DE L'URBANISME)

L'aspect extérieur

L'aspect extérieur d'une construction est un bien collectif, qui participe à la création d'un paysage qu'il soit naturel ou urbain. Conserver une cohérence par rapport au bâtiment d'origine et à son environnement permet de mettre en valeur et de préserver le patrimoine communal.

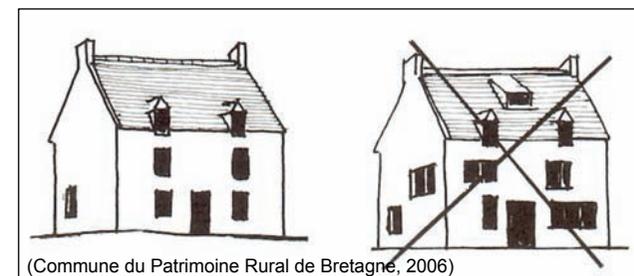
RECOMMANDATIONS

- Proposer une composition de façade qui respecte l'organisation des baies existantes.
- Conserver la volumétrie, la pente et les matériaux d'origine de la toiture.
- Conserver les lucarnes anciennes. S'il est nécessaire d'en créer, les réaliser en tenant compte de l'équilibre de la façade. Compléter au besoin l'éclairage naturel par des châssis de toit, plus hauts que larges, posés encastrés et, de préférence, sur le versant opposé à celui des lucarnes traditionnelles.
- Veiller à ce que les couleurs des enduits et des matériaux de construction respectent l'environnement tant bâti que naturel.
- Conserver les souches de cheminée d'origine. Les conduits d'extraction de type « tubulaire », le long d'un pignon ou en milieu de toiture, doivent être évités au maximum.



(Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, 2006)

Le décrochement des toitures est à conserver



(Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, 2006)

Préférer : une façade ordonnée
(respect de la symétrie, proportion)

Eviter : une multitude
d'ouvertures aux proportions
anarchiques

Le traitement des façades

Tout patrimoine doit être entretenu, en préservant sa qualité patrimoniale : style, proportions, décors, matériaux. Les solutions de traitement des façades doivent être en référence avec le contexte local.

RECOMMANDATIONS

- Respecter la mise en œuvre de la construction, en évitant de rendre apparente une maçonnerie prévue pour être enduite ou en enduisant une maçonnerie à jointoyer.
- Traiter toutes les façades de la construction avec le même soin.
- Privilégier des menuiseries présentant une unité d'aspect et s'harmonisant avec le caractère architectural des bâtiments.
- Conserver, de préférence, les menuiseries anciennes. Si les fenêtres, les portes, les volets sont trop vétustes pour être rénovés, les menuiseries seront remplacées à l'identique. Les matériaux plastiques, PVC ou aluminium sont à proscrire.
- Préférer la rénovation des volets traditionnels en bois à l'installation de volets neufs (PVC ou autres). Dans tous les cas, les coffres extérieurs des volets roulants sont à proscrire.
- Choisir des couleurs et dessins de menuiseries en référence aux traditions locales.



(Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, 2006)

Un appareillage serré nécessitant un léger jointoiment

Un appareillage très serré ne nécessitant pas de jointoiment



(Commune du Patrimoine Rural de Bretagne, 2006)

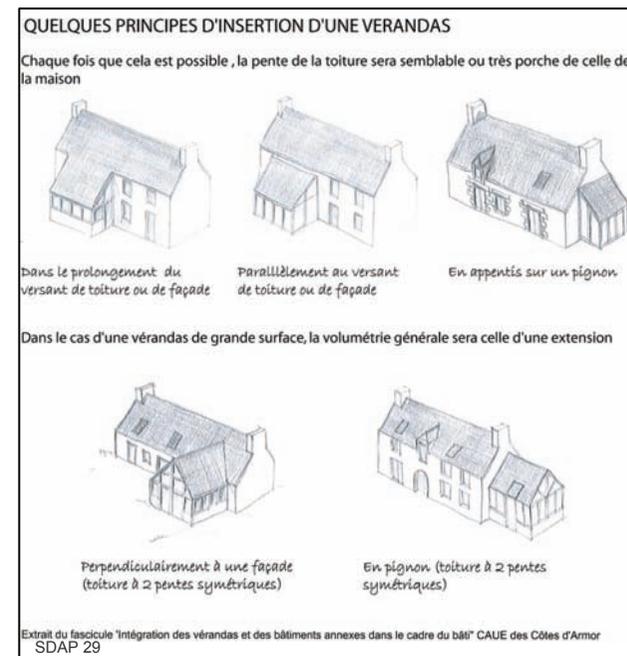
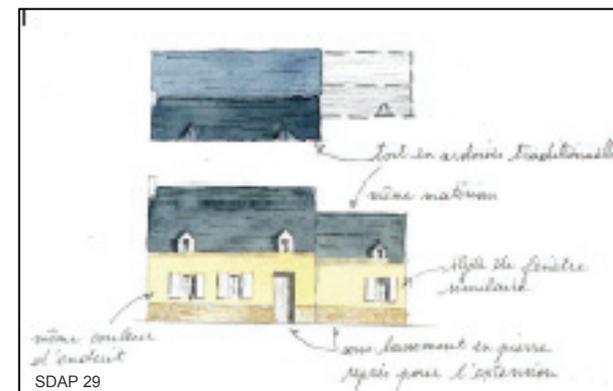
Maison du Tromeur : menuiseries ayant une unité d'aspect et de couleur

Les extensions

La demande de pièces supplémentaires pour répondre à l'évolution des modes de vie peut trouver une réponse, soit dans un volume supplémentaire à l'étage, soit dans une extension en rez-de-chaussée. Néanmoins, une attention particulière doit être développée autour de leur réalisation. Dans la mesure où les constructions supplémentaires peuvent porter atteinte à la qualité du bâti existant.

RECOMMANDATIONS

- Harmoniser les extensions avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les pentes de toiture, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.
- Eviter de modifier les volumes initiaux des constructions. Si une extension doit se faire, elle doit être envisagée, de préférence, sur le côté opposé à la rue ou en accollement.
- Pour les extensions se greffant à un bâtiment en pierres apparentes, et qui ne seraient pas elles-mêmes en pierres, privilégier les murs maçonnés recouverts d'un enduit de type mortier de chaux aérienne et de sable local ou d'une peinture, d'une teinte en harmonie avec la pierre. L'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois naturel ou incolore) dans une expression moderne de qualité, en harmonie avec les éléments anciens, est également préconisé.
- Veiller à ce que les vérandas s'intègrent, au même titre qu'un agrandissement traditionnel, à la construction d'origine. La pente et les matériaux de la véranda doivent être semblables aux ceux de la construction d'origine. Dans le cas d'une véranda de grande surface, la caractéristique à respecter est celle d'une extension classique : implantation perpendiculaire à la façade ou adossée au pignon avec une toiture à deux pans symétriques le plus souvent.



Les bâtiments annexes

Les constructions annexes (garages, remises, buanderies, abris de jardin, débarras, ...) font partie intégrante du cadre de vie. Leur fonction « secondaire » ne doit pas faire oublier leur impact visuel sur le cadre bâti et naturel.

RECOMMANDATIONS

- La qualité architecturale doit être équivalente à celle du bâtiment principal.
- A une échelle plus réduite, le plan doit être en rapport avec celui du bâtiment principal (éviter les plans carrés pour des bâtiments à toiture traditionnelle).
- La toiture est souvent l'élément le plus en vue : elle doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal (éviter les pentes trop faibles, les toitures dissymétriques et les faitages dans le sens de la largeur du bâtiment).
- Rejeter les modèles standardisés ou préfabriqués et les matériaux peu nobles : bardage de tôle métallique, plaques et poteaux en béton moulé, agglomérés de ciment non enduit, couvertures en tôle ondulée.

Exemple de Kerzéoc



(Commune du Patrimoine Rural de Bretagne. 2006)

Bâtiment principal



(Commune du Patrimoine Rural de Bretagne. 2006)

Bâtiment annexe

Les clôtures

Les clôtures sont essentielles dans la perception du paysage : elles accompagnent le bâti, ou permettent son insertion. Sur la commune, elles sont de différents types, mais la pierre et le végétal dominant.

RECOMMANDATIONS

- Les murs maçonnés et murets de pierres sèches doivent être conservés et entretenus, comme les talus nus ou plantés.
- Les nouvelles clôtures doivent s'inspirer de ces dernières : murets de pierres sèches ou jointoyées à la terre pour laisser la végétation s'installer, simple talus plantés, ...
- L'utilisation du bois est toujours plus chaleureuse que le PVC pour les clôtures, portails, portillons de jardins



Rue du Vieux l'aber : le charme des murets où s'installe une végétation naturelle adaptée



Vue arrière du port de LANILDUT : les murs visualisent le parcellaire des jardins



Kerdrévor : le mur de la dépendance forme avec le mur du jardin une belle unité se prolongeant au sol par un tapis vert



Au lieu des clôtures brillantes en PVC, préférer...



... les clôtures toutes simples en bois



Mezvinou : le nouveau lotissement a su préserver les murs anciens qui absorbent. Un bon exemple à suivre.

Notes pour la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager - SDAP 29

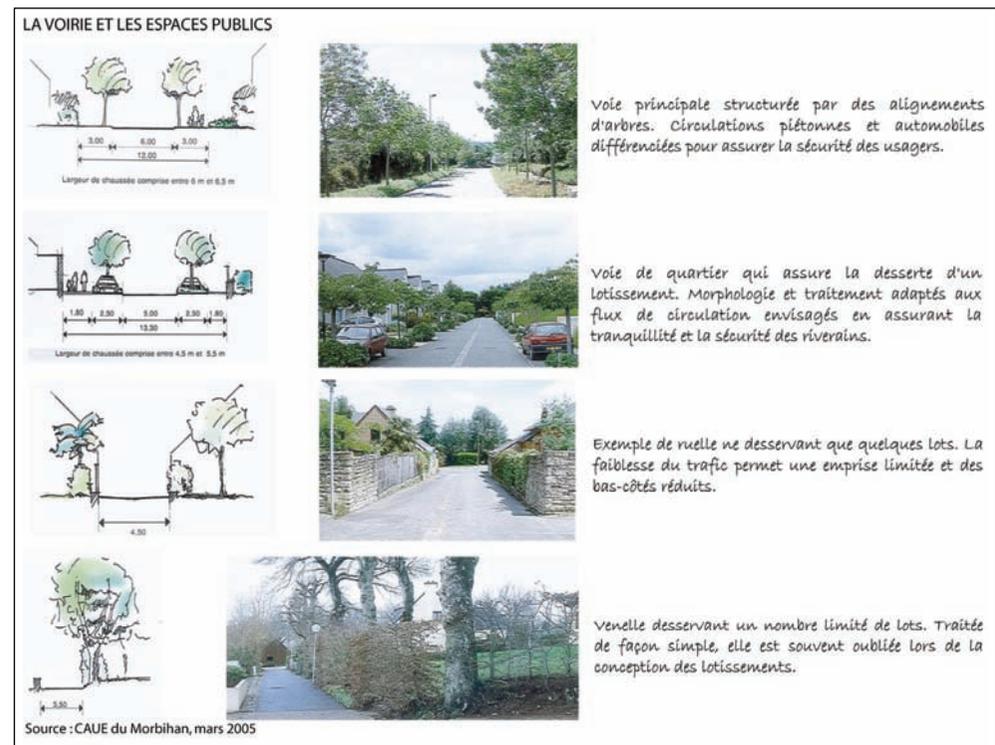
2. LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Le traitement des voies

Chaque mode de déplacements doit pouvoir être utilisé dans les meilleures conditions de sécurité, de confort et de convivialité. Le règlement du PLU définit, au travers des articles 3 et 12, le cadre minimum de conception des voiries. Toutefois, leurs réalisations doivent être adaptées au contexte et à l'expression du projet.

RECOMMANDATIONS

- Chaque type de voie doit faire l'objet d'une conception détaillée selon son usage, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse, ...
- Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- Réserver des emprises de voies permettant de créer des accompagnements paysagers.
- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements : places privatives sur les lots, stationnements le long des voies, ...



L'implantation du bâti

La composition du plan masse et l'implantation des constructions sur les parcelles sont liées. Le choix d'implantation d'une nouvelle construction agit sur la forme urbaine en conduisant soit à la continuité, soit à la rupture avec le tissu urbain environnant.

RECOMMANDATIONS

- Envisager plusieurs scénarios d'implantation et comparer leurs effets sur l'intégration dans le tissu urbain et sur l'organisation de la parcelle.
- Porter un regard critique sur l'implantation des constructions à « plans-types », qui ne tiennent pas compte du contexte local.
- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement.
- Implanter les constructions simultanément à la conception des aménagements paysagers et des clôtures.



(Source : CAUE du Morbihan, mars 2005)

Les formes architecturales

Le paysage identitaire de la région doit être préservé, tout en permettant l'innovation et la créativité architecturale. La qualité architecturale ne s'attache pas au style, mais à une bonne inscription dans le contexte urbain et paysager et à l'équilibre des proportions du volume et des percements.

RECOMMANDATIONS

- Inscrire le projet architectural dans son temps, tout en faisant référence à l'histoire de l'architecture. Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture moderne.
- Choisir un style architectural en adéquation avec les volumes intérieurs, mais aussi avec le contexte bâti et naturel.
- Préférer les volumes simples aux formes compliquées. Rechercher une harmonie volumétrique avec le contexte bâti ou naturel.
- Eviter la multiplication des matériaux de traitement de façade et préférer un seul matériau de base.

LES FORMES ARCHITECTURALES A EVITER...



Cet élément en saillie rend le projet difficile à inscrire dans le contexte local.

(Source : CAUE du Morbihan, mars 2005)



L'absence de prise en compte des projets voisins lors de la conception conduit à des mitoyennetés sans cohérence.

L'espace collectif et l'espace privé

L'aménagement des espaces collectifs doit être une pièce majeure de conception des plans de masse des zones à urbaniser, et non un espace résiduel du projet. Pour les lotissements dont la qualité architecturale de chaque lot est difficilement contrôlable, la qualité de traitement paysager des voies, espaces verts et espaces collectifs, est indispensable à l'image de la zone. Les espaces privatifs visibles depuis les espaces communs participent à la qualité globale d'une opération.

RECOMMANDATIONS

- Organiser la structure d'un plan masse autour des espaces collectifs.
- Aménager au moins 15% du terrain de toute opération de plus de 10 logements pour des espaces paysagers communs.
- Aménager et traiter en espaces verts les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Organiser la voirie pour une bonne visibilité et mise en scène de l'espace collectif paysager.
- Choisir parmi les essences locales celles qui permettront la meilleure inscription dans le paysage existant.
- Accorder le traitement végétal des stationnements avec le projet paysager d'ensemble.
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...



Les clôtures

L'encadrement du traitement des clôtures doit permettre d'obtenir un effet visuel harmonieux en évitant l'aspect hétéroclite des clôtures dépareillées : murets en enduits ou béton, bois, grilles peintes, grillages...

RECOMMANDATIONS

- S'inspirer de réalisations réussies en observant la composition des formes, la variété des espèces, les lignes de composition et le traitement des points particuliers : portail, boîte aux lettres, coffret technique...
- Mixer végétal et minéral, celui-ci restant minoritaire.
- Utiliser peu d'essences différentes mais combiner hauteurs, couleurs et floraisons tout en permettant l'entretien des haies végétales.

