

# 5- Règlement

---

## Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le : 28 avril 2015  
Document approuvé le : 05 février 2016  
Modifié le : 25 septembre 2018  
Modifié le : 14 mars 2022  
Modifié le : 25 novembre 2024

---

---

---

---

---

# Sommaire

<b>NOTE LIMINAIRE</b> .....	2
1. Le règlement du PLU .....	3
2. Définitions .....	4
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	14
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	22
ZONE URBAINE UA .....	22
ZONE URBAINE UB .....	34
ZONE URBAINE UE .....	47
ZONE URBAINE UR .....	60
ZONE URBAINE US .....	73
ZONE URBAINE UI .....	80
ZONE URBAINE UP .....	87
ZONE URBAINE UZ .....	93
ZONE URBAINE USDU .....	104
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b> .....	112
ZONE AGRICOLE A .....	112
ZONE NATURELLE NP .....	120
ZONE NATURELLE NH .....	128

# **NOTE LIMINAIRE**

# 1. Le règlement du PLU

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La section I définit ce qui est admis ou interdit dans la zone :

- Article 0 : Caractéristiques et types d'occupation ou d'utilisation du sol
- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions :

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- Article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surfaces...)
- 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
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux), clôtures
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zones à protéger...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement débattues et arrêtées par le conseil municipal dans le PADD

## 2. Définitions

### **ABRIS DE JARDIN**

Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries du matériel de jardinage, des machines....Il relève de règles spécifiques. Il est considéré comme une construction annexe.

### **ACROTERE**

Élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps.

### **ACTIVITES AGRICOLES**

**Sont réputées agricoles**, au sens de l'article L. 311-1 du Code rural (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

**Sont considérées comme agricoles**, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : exploitations de culture et d'élevage de quelque nature qu'elles soient, exploitations de dressage, d'entraînement, haras, ainsi qu'établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique, celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. L'alignement désigne, dans le présent règlement, la limite séparant le domaine public du domaine privé.

### **ARCHITECTURES LOCALES ET CONTEMPORAINES**

#### **ARCHITECTURES LOCALES**

La commune de Saint Briac sur mer est concernée par 3 grands types d'architecture locale, à savoir :

##### - L'architecture traditionnelle :

Elle se caractérise par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes avec faîtage parallèle au plus grand coté, des percements dont la proportion dominante est verticale, d'ampleur limitée par rapport à la surface des façades.

##### - L'architecture balnéaire :

L'architecture balnéaire correspond à des maisons et villas élancées, comportant corps et avant corps ; couvertes par de longs pans et demi croupes de pente abrupte, débordants soutenus par des aisseliers ;

modénatures sobres ; jeu de baies plus ou moins importantes judicieusement positionnées ; menuiseries peintes ;

#### - Les maisons de marins et de capitaines :

Les maisons de marins sont composées d'un Rdc +étage +comble sans dératellement et ne comportent souvent pas plus de deux travées accolées les unes aux autres dans les rangées (alignement bâti de plus de trois corps de bâtiments exposés au Sud).

Les maisons de capitaines peuvent être alignées en rangée ou détachées. Elles sont de forme simple et ont la particularité d'avoir souvent un RDC surélevé, l'accès se fait par un emmarchement et un perron. Les combles sont aménagés et présentent un dératellement. Les lucarnes sont en bois ou en pierres très souvent très travaillées pour le bois. Les cheminées sont à épaulement, rappelant les malouinières.

- ☐ Grosses maisons aux lignes simples, angles en granit, peu de décors.
- ☐ Toits d'ardoises importants, à deux ou quatre pans avec faitage, et pentes raides. Toits à croupes, débordant sur les murs de la maison.
- ☐ Cheminées de haute taille, souvent avec souches à épaulements, sur les deux côtés.
- ☐ Granit pour les entourages des ouvertures, et moellons en pierres locales pour le reste. Contrairement aux malouinières, la proportion de murs crépis est faible.
- ☐ Architecture ternaire, à trois travées et trois rangées. La symétrie des façades est soulignée par des lucarnes en pierres dans la toiture.
- ☐ Rez-de-chaussée souvent surélevé (cave ou étage de soubassement).
- ☐ Deux étages, dont un sous les combles.
- ☐ Des ailes basses, ou dépendances accolées (à usage d'habitation ou de ferme), dans environ 20% des cas.
- ☐ Le plus souvent isolées (avec jardin et mur de pierres), mais parfois aussi intégrées à un alignement de maisons.
- ☐ Disposition interne avec quatre pièces à chaque niveau, un escalier en bout de couloir, des boiseries ou meubles d'attache dans les pièces de réception.

## **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, mais cette acception recouvre aussi les courants architecturaux antérieurs.

L'architecture contemporaine est variée. Elle exprime son époque, ses modes de vies, les relations de ses occupants avec leur environnement immédiat, les préoccupations « environnementales » au sens énergétique et de développement durable. Elle a recours à des principes de composition, de formes concourant à ces logiques, utilise facilement des matériaux récents, innovants.

Il est attendu d'un projet de construction d'architecture contemporaine qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci. Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, les matériaux...

## **ATTIQUE**

Etage supérieur d'un édifice construit en retrait d'au moins 1 m des façades. Pour un étage, ceci correspond à une hauteur de l'ordre de 4m au-dessus de l'égout du toit.

## **BATI DE CARACTERE**

Est bâti de caractère tout bâtiment ancien (début ou avant le XXème siècle, en pierres...) ayant un intérêt patrimonial.

## **CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :** (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION ; STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES**

Le coefficient d'imperméabilisation global exprime le rapport de la surface imperméabilisée sur la surface totale de la parcelle

**Le coefficient d'imperméabilisation globale maximum retenu est égal au coefficient d'emprise au sol maximum autorisé pour le terrain + 10%.**

L'*annexe assainissement pluvial* précise les modalités de gestion de l'eau pluviale à la parcelle (calcul du volume d'eau à stocker, méthodes de stockage...).

## **CŒUR D'ILOT**

Est nommé « cœur d'ilot » une unité foncière enclavée desservie par un accès privé ou une servitude de passage débouchant sur une voie ouverte à la circulation automobile.

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

La notion de destination est attachée à la vocation d'une construction existante et non à l'usage qui en est fait. Ainsi, le changement de destination consiste à donner à tout ou partie d'une construction une affectation nouvelle par rapport à la date d'approbation du PLU.

Il y a changement de destination au regard des destinations fixées par l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme (cf. Destination). Selon l'article R421-13 : "Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17."

En zone N et A de ce présent règlement, le changement de destination à usage d'habitation est soumis à condition. Il ne peut concerner que le bâti de caractère.

## **CLOTURE**

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Les clôtures sur voie publique constituent un élément essentiel pour la qualité des espaces publics (aspect de la rue...). Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

## **COMBLES**

Superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspondant à ce volume coupé par le pan de toiture.

## **CONSTRUCTIONS**

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être de 2 types :

- les constructions principales : Il s'agit essentiellement des constructions à usage d'habitation ;

- les constructions annexes : Il s'agit de construction plus modeste que la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements. Il s'agit notamment des garages et remises diverses.

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES ou BATIMENTS ANNEXES**

Sont considérés comme constructions annexes ou bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimension détachés de la construction principale ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur la même propriété (*Ex : remises, garages, celliers, kiosques, serres...*) Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

Les abris de jardin font partie des constructions annexes. Ils bénéficient de règles qui leurs sont propres.

Ne sont pas considérés comme constructions annexes et bâtiments annexes, les piscines et bassins d'agrément non couverts, cependant ils constituent une emprise au sol. Par contre, une piscine couverte constitue une construction et engendre de l'emprise au sol et de la surface de plancher.

### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux, nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et l'enseignement supérieur)
- les établissements d'action sociale
- les équipements collectifs nécessaires aux services en secteur rural.
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

### **EGOUT DU TOIT**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

### **ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface de plancher.

### **EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés sont des servitudes, institués sur des terrains, ayant vocation à permettre la réalisation, par une collectivité, de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Ils sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

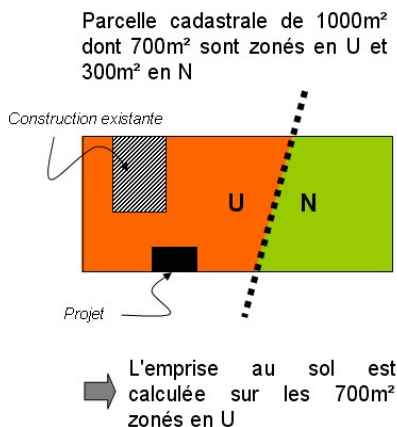
### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de constructions constitutives de surface de plancher.



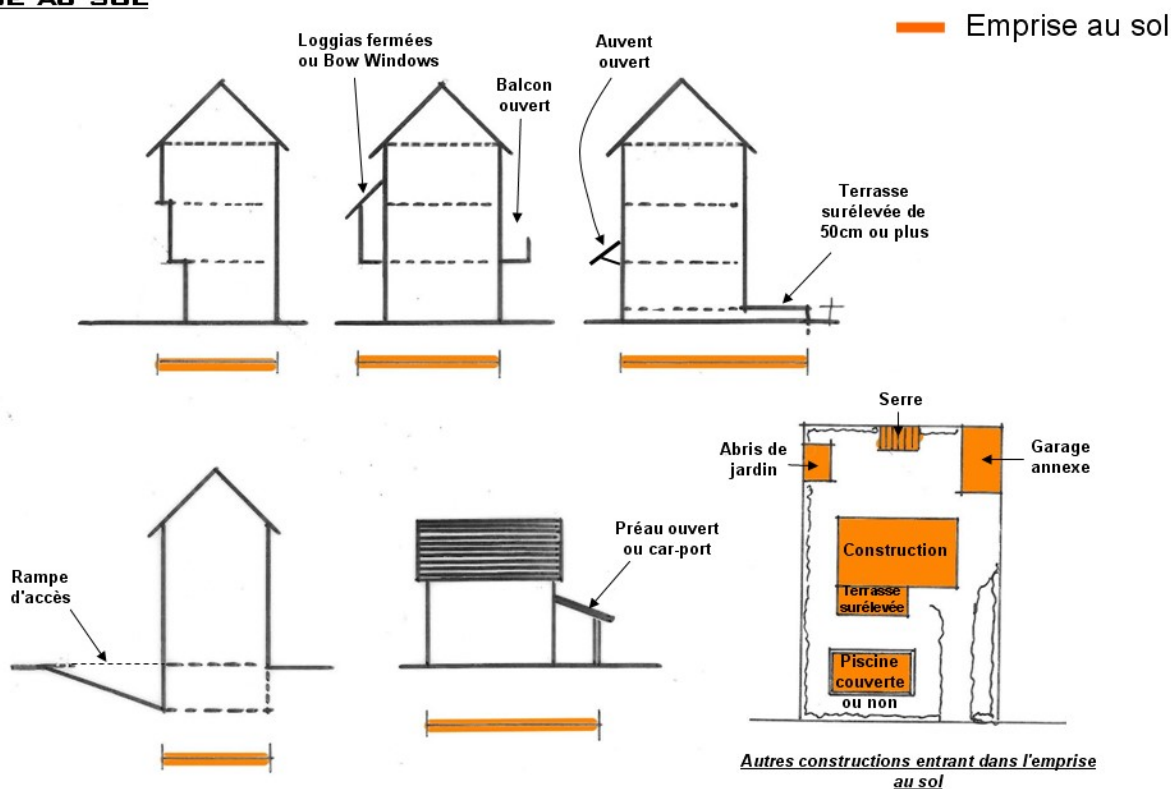
Pour le calcul de l'emprise au sol, la superficie du ou des terrains comprend, le cas échéant les surfaces espaces boisés classés. Les emplacements réservés sont déduits, excepté la partie cédée gratuitement à la collectivité bénéficiaire de la réserve. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de terrain.

\* Si un terrain est concerné par deux zonages, la surface prise en compte est celle couverte par le zonage où se situe le projet.



L'emprise au sol des équipements et ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limitée (pylônes EDF, transformateurs, châteaux d'eau...).

## EMPRISE AU SOL



## EXTENSIONS

Est nommée « extension » l'agrandissement de la construction ou une construction réalisée sur la même propriété que la construction, mais accolée à celle-ci.

## **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : implantation, hauteur, terrain en pente

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment

### **- Implantation des façades :**

La façade s'implante à l'alignement, en limite des voies, marges de recul et emplacements réservés.

Selon les cas, si les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie des façades constituent la majeure partie de la façade (en représentation plane), ils ne pourront s'implanter en surplomb de la marge de recul graphique ou littérale. Dans le cas contraire, le nu du mur constitue la majeure partie de la façade et les débords immobiliers pourront s'implanter en surplomb de la marge de recul graphique ou littérale.

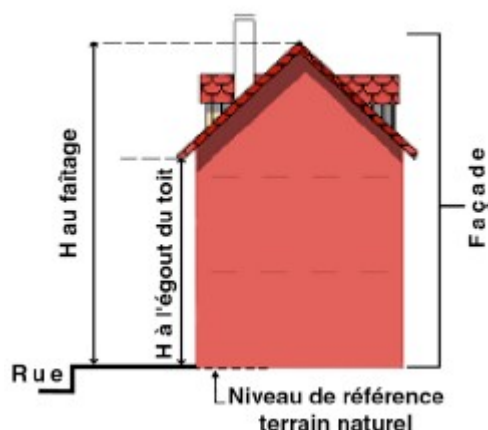
### **-Hauteur au faîtage et à l'égout du toit**

#### **Hauteur au faîtage :**

La hauteur mesurée du sol naturel au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation,

#### **Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) :**

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade par rapport au sol naturel.



### **- Hauteur des façades :**

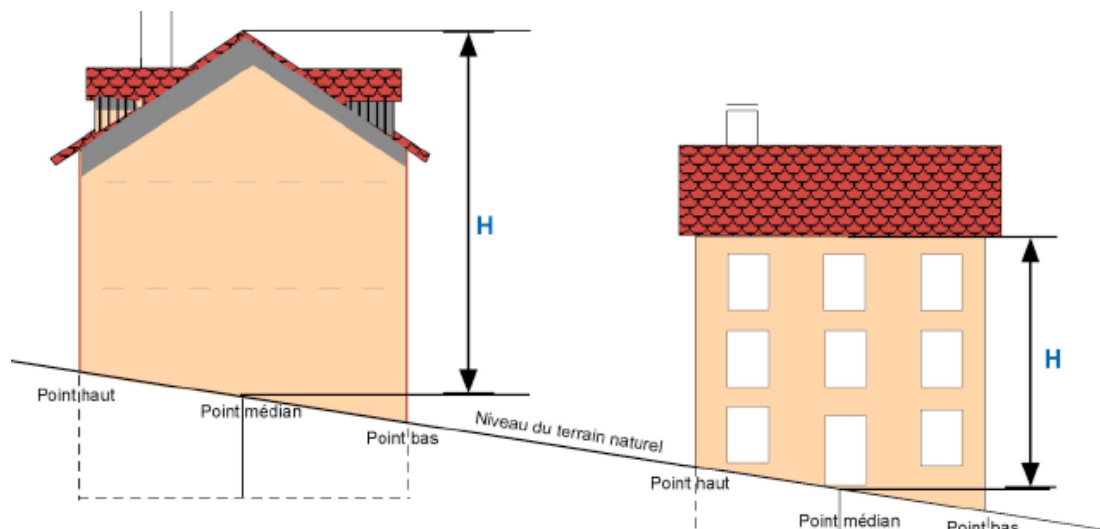
La hauteur de tous les plans de façade (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- à partir du niveau du sol de la voie publique ou privée si la construction s'implante à l'alignement,
- à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction si la construction s'implante en retrait.

Les saillies traditionnelles ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

### **- Cas des terrains en pente :**

En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 20 m, elle est décomposée en éléments successifs de 20 m au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément, à partir du niveau du sol, défini comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et rehaussement.



### **-Hauteur maximale des façades**

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façades (excepté ceux des attiques) y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

### **FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées

### **FOND DE SCENE**

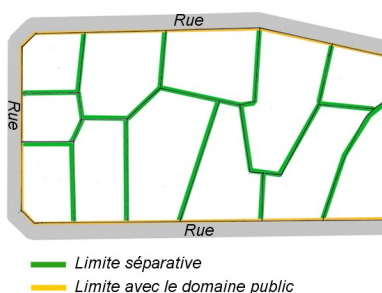
Elément en arrière plan du paysage urbain dont une partie peut être masquée (par des façades...). Parcelle en fond de scène : parcelle dont les dimensions sont partiellement visibles.

### **FRONT BATI**

Le front bâti désigne l'alignement des façades principales des immeubles donnant sur l'espace public.

### **LIMITES SEPARATIVES**

Le terme de limites séparatives désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines.



### **LOGEMENT DE FONCTION**

Constitue un logement de fonction le logement de la personne dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations. L'implantation et l'emprise au sol du logement de fonction sont soumises à des règles strictes édictées dans ce présent règlement.

### **LOGEMENT SOCIAL**

Un logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. Ils sont construits, achetés ou améliorés avec l'aide financière de l'Etat, appartenant à des organismes spécialisés (offices publics d'HLM...) et/ou gérés par eux.

### **OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

Est une « opération d'aménagement d'ensemble » une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales et pour laquelle sont déposés un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

Au sens des articles du présent règlement :

- les limites séparatives s'entend comme les limites entre le projet d'ensemble et les unités foncières riveraines,
- l'emprise au sol maximum des bâtiments est calculée globalement.

## **PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES ET THERMIQUES : LOCALISATIONS**

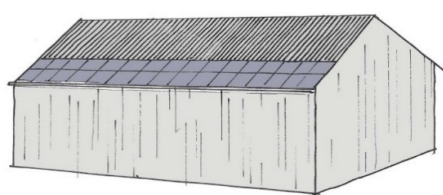
Lorsque ces panneaux sont autorisés, ils seront placés de préférence sur les bâtiments annexes aux constructions ou sur les corps secondaires de la construction (appentis...). De nouveaux éléments peuvent être construits spécialement pour accueillir des panneaux, qui donnent un usage supplémentaire : pergolas, auvents, etc...

Pour limiter leur impact visuel, il est recommandé de les installer sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

Dans les cas d'un volume unique : les panneaux seront disposés sur toiture en tenant compte de la composition architecturale de l'ensemble.

### Illustrations.



## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en priorité ou en jouissance.

## **PIGNON**

Mur extérieur situé sur le petit côté d'une construction opposé au mur goutterau (mur portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture), généralement terminé en triangle suivant la pente d'un comble à deux versants.

Dans les immeubles, même à toit plat, a été prise l'habitude d'opposer les pignons, qui ont en général peu d'ouvertures, aux murs des façades.

## **PISCINE**

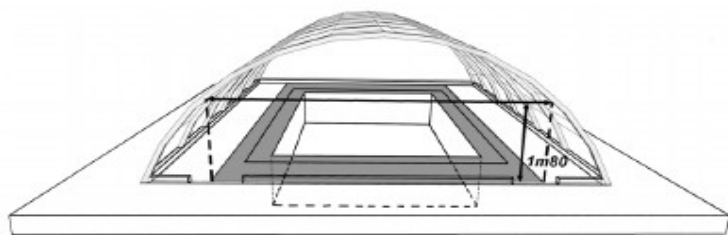
Ne sont pas considérés comme constructions annexes et bâtiments annexes, les piscines et bassins d'agrément non couverts, cependant ils constituent une emprise au sol.

Une piscine couverte constitue une construction et engendre de l'emprise au sol et de la surface de plancher.

Une piscine doit respecter les règles édictées aux articles 6 et 7 de chaque zone du PLU.

Les piscines couvertes (à toiture amovible ou non), la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 mètre. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de surface de plancher.

Les piscines, en tant que construction, relèvent du régime des autorisations d'urbanisme.



### PROJET D'ENSEMBLE

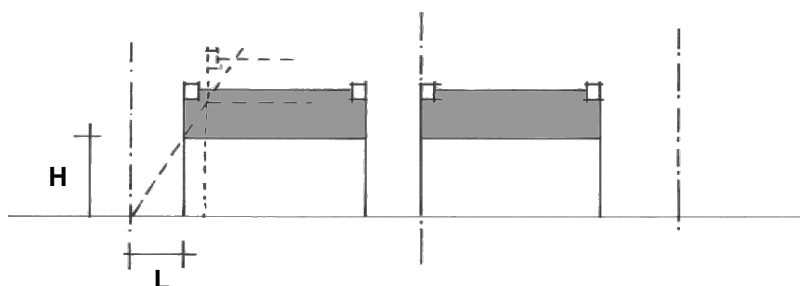
Est nommé « projet d'ensemble » une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales et pour laquelle sont déposés un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

Au sens des articles du présent règlement :

- les limites séparatives s'entend comme les limites entre le projet d'ensemble et les unités foncières riveraines,
- l'emprise au sol maximum des bâtiments est calculée globalement.

### REGLE $L \geq H/2$

La distance de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (sans toutefois être inférieure à 3m.).



### RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, orielles, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre...ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions de code de la voirie routière (circulation piétons, voitures...).

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives, si le balcon dépasse de plus de 0,80 m le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

### SURFACE DE PLANCHER (R112-2 du CU)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

*(Illustrations : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions)*

### **SAILLIES TRADITIONNELLES**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, marquises....Elles ne créent pas de surface de plancher.

### **SOL FINI**

Il s'agit du sol après travaux.

### **SOL NATUREL**

Il s'agit du sol existant avant travaux.

### **TERRAIN D'ANGLE**

Est considéré comme un terrain d'angle, toute unité foncière appartenant à un même propriétaire, pour lequel deux cotés forment un angle sur voie ouverte à la circulation automobile.

Dans le cas d'extensions, les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent que sur l'une des deux voies, sur celle où figure l'accès au lot. Les autres côtés de ces terrains sont régis par l'article 7.

### **TOITURE-TERRASSE**

On appelle toiture-terrasse le toit-terrasse dont la pente est inférieure à 15% (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

### **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

Est considérée comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Une unité foncière peut être composée de plusieurs parcelles cadastrales contigües.

### **VOIES**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6 du règlement, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7 du règlement.

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le règlement suivra les éventuelles évolutions des articles cités en références.

Un projet ne peut être autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles (ce qui peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles)

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Briac sur Mer.

## ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS AFFECTANT L'OCCUPATION DU SOL

2.1. **Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux** articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme (règles nationales d'urbanisme) sauf dans les cas où il est fait explicitement référence à ces règles. Toutefois, les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables : R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21. Toutefois, les dispositions de l'article R.111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

L'article R111-5 du code de l'urbanisme, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune.

**Article R 111-5 :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 2.2. **Se superposent aux dispositions du P.L.U. :**

-les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans l'Annexe "Servitudes d'utilité publique" (articles L.126-1 et R.126-1 CU),

-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 (articles L 146-1 et suivants du code de l'urbanisme), la loi Littoral s'appliquant sur l'intégralité du territoire communal, et ses décrets d'application (articles R 146-1 et suivants du code de l'urbanisme),

-la Loi n° 85.696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes (articles L 147.1 à L 147.6 du Code de l'Urbanisme

-les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,

-les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,



- les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94 -112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002
- les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996,
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR),
- les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture,
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la directive européenne du 25 juin 2002, l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003, l'arrêté ministériel du 4 avril 2006 et l'arrêté préfectoral du 13 février 2009 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992.
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- 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 du Code de l'urbanisme.

#### **Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :**

- les articles L 111.9 et L 111.10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics, (dès la prise en considération du projet),
- l'article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
- le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, téléphone : 02 99.84.59.00) ».
- l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme qui prévoit « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur



une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en :

- zones urbaines comprenant les zones à usage d'habitation et les zones à usage spécifique (activité par exemple),
- zones agricoles et naturelles.

Les plans comportent aussi les terrains classés au P.L.U. comme espaces boisés classés « EBC », à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

**3.1. Les zones urbaines**, à vocation d'habitat et d'activité, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont les suivantes :

UA : zone Urbaine « Ancienne »  
UB : zone Urbaine « Balnéaire »  
UE : zone Urbaine « Extension de l'habitation »  
UR : zone Urbaine « Rues ou Routes »  
UZ : zone Urbaine « Z.A.C. » dite zone à plan masse  
UI : zone Urbaine « Industrie - Artisanat »  
US : zone Urbaine « Sports - Loisirs »  
UP : zone Urbaine « Port - Nautisme - Tourisme »  
USDU : zone Urbaine « secteurs déjà urbanisés »

**3.2 Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont les suivantes :

A : zone Agricole  
NH : hameau en zone naturelle  
NP : zone Naturelle « à préserver »  
NPL : Espaces remarquables du littoral

**3.3. Les terrains espaces boisés classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

**3.4. Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts, au titre de l'article L123-1-5-V CU. Ils sont représentés au plan par des croisillons fins.

**3.5. Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.** Ils sont repérés par un quadrillage rectangulaire (voir article 13 ci-après).

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS

### 4.1. Adaptations mineures

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"(article L 123.1.9 du Code de l'Urbanisme). Il est précisé toutefois que l'administration n'est pas obligée d'autoriser l'adaptation, même lorsque les conditions d'octroi sont a priori remplies.

#### 4.2. Prescriptions particulières applicables aux bâtiments existants.

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.

### **ARTICLE 5 - LOTISSEMENTS AUTORISES**

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. (article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 6 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

#### 6.1. Marges de recul

Dans les marges de recul établies le long des voies de circulation sont admis l'aménagement des constructions existantes et l'extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat, sous réserve de la préservation du caractère original et de la compatibilité avec la vocation de la zone.

#### 6.2. Servitudes d'utilité publique

Toute utilisation du sol doit respecter les servitudes d'utilité publique portées sur la liste des servitudes d'utilité publique.

#### 6.3. Sites archéologiques repérés

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 »

#### 6.4. Zones humides

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L 211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance Frémur Baie de Beaussais, toute occupation, utilisation ou aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit et notamment les remblais, les déblais et les drainages, à l'exception des installations, ouvrages et travaux validé et autorisé par les services de police de l'eau en application de l'article R214-1 du code de l'environnement..

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature des sols répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement.

La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides y compris celles qui auraient pu être omises dans la trame spécifique figurant sur le règlement graphique.

#### 6.5. Application du règlement aux parcelles issues d'une division en propriété ou en jouissance

Article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

Dans le cas d'une division parcellaire, le présent règlement s'applique aux parcelles issues de la division (à l'exception d'une division réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble) et non à l'enveloppe initiale globale, en particulier pour les implantations et l'emprise au sol.

6.6. Pour les travaux énoncés dans l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme et relatif aux constructions commerciales perçues depuis l'espace public :

Les constructions et installations visibles depuis l'espace public devront préserver ou mettre en valeur les qualités du paysage, du patrimoine et des perspectives monumentales, et notamment les pylônes, les éoliennes, les installations supportant la publicité ou les pré-enseignes, les enseignes, les terrasses commerciales et leur mobilier.

#### 6.7 Accès

L'article R111-5 du Code de l'Urbanisme bien que n'étant pas d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

6.8 Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

6.9 Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

6.10 Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

## **ARTICLE 7 – AUTORISATIONS DIVERSES**

#### 7.1. Clôtures

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière et agricole) est soumise à déclaration préalable (article L 421-4 et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme) sur tout le territoire de la commune en application de la délibération du Conseil municipal en date du 12 septembre 2012.

#### 7.2. Permis de démolir :

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir sur l'ensemble de la commune (article L. 123-1-5 10° du Code de l'Urbanisme) conformément à la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2012.

#### 7.3. Changement de destination :

Les changements de destination sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17. Les différentes destinations sont fixées à l'article R123-9 CU.

Dans les « Périmètres de protection des commerces » de la Houle et la place du centre, délimités au titre de l'article L123-1-5-II-5° CU, figurés au plan, les transformations des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services en logement sont interdites.

Les travaux ayant pour effet de changer de destination des constructions existantes sont soumis à permis ou à déclaration préalable. Ces travaux peuvent concerner des aménagements intérieurs qui ne s'accompagnent d'aucune surface de plancher nouvelle.

#### 7.4. Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable

- dans les espaces boisés classés EBC (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- pour les haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L123-1-5-III-2° sur le plan de zonage.

#### 7.5. Défrichements

Les demandes d'autorisation de défrichement

- sont irrecevables dans les espaces boisés classés EBC (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

- sont recevables pour les haies, boisements "repérés" au titre de l'article L123-1-5-III-2° sur le plan de zonage.

#### 7.6. Abords des lignes MT et HT et couloirs ERDF

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à ERDF pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### **ARTICLE 8 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**

En application de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme, des secteurs de mixité sociale sont instaurés sur la zone urbaine UA, UB, UE, UR, UZ.

Dans ces zones, tout programme créant un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements devra comprendre 30% au moins de logements sociaux dont une partie de locatif social (PLUS, PLAI, PSLA) au sens de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), dans le respect des orientations du PLH de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.

Le nombre de logements aidés sera arrondi au chiffre supérieur.

Tout programme de quatre logements comportera au moins 1 logement social.

### **ARTICLE 9 - SECTEURS DE PROTECTION DES COMMERCES (L123-1-5-7EME BIS CU)**

Dans les « Périmètres de protection des commerces » de la Houle et la place du centre, figurés au plan par une trame spécifique, les transformations des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services en logement sont interdites.

### **ARTICLE 10 - ELEMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7EME ALINEA DU CODE DE L'URBANISME**

Le PLU recense au titre de l'article L123-1-5-III-2° du CU, différents éléments participant à la qualité de son patrimoine. Ces derniers sont identifiés au plan de zonage. Il s'agit :

- Des jardins protégés repérés par une trame avec des triangles. Ces jardins ne peuvent être bâtis.
- De la végétation significative repérée par une trame avec des ronds. Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité et qualité (dimensions notamment) identiques et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.
- Des rues bordées de mur repérées par une polyligne en zigzag. Les murs et murets en pierre naturelle existants devront obligatoirement être préservés. Une percée très légère pourra éventuellement être autorisée pour la mise en place d'un portail par exemple si elle ne remet pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.
- Le patrimoine bâti en pierre et antérieur à l'année 1950 dans sa diversité (patrimoine religieux, maisons de capitaines et d'armateurs, villas balnéaires, maisons de pêcheurs) devra être préservé, sauvegardé et restauré et est, pour assurer cette préservation, protégé au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° alinéa du code de l'urbanisme.
- Les ensembles patrimoniaux remarquables (il s'agit de la zone UAc du centre ancien de Saint-Briac, et des hameaux zonés en NH et AH) sont repérés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° alinéa du code de l'urbanisme. Toute modification d'immeuble et d'espace public ainsi que toute nouvelle construction devront concourir au maintien des qualités lieux existants ou à la valorisation de ces espaces dans la conservation de leur identité.

### **ARTICLE 11 – ZONES HUMIDES**

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L 211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance Frémur Baie de Beaussais, toute occupation,

utilisation ou aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit et notamment les remblais, les déblais et les drainages, à l'exception des installations, ouvrages et travaux validé et autorisé par les services de police de l'eau en application de l'article R214-1 du code de l'environnement. L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature des sols répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement. La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides du territoire y compris celles qui auraient pu être omises dans le présent inventaire.

## **ARTICLE 12 - REGLES GENERALES APPLICABLES AUX TERRAINS DE CAMPING**

L'article D.331-1-1 du Code du tourisme définit précisément les « terrains aménagés de camping et de caravanage » :

« Sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Ils doivent disposer d'un règlement intérieur conforme à un modèle arrêté par le Ministre chargé du tourisme ».

Ces terrains sont répartis en deux grandes catégories, selon qu'elles sont classées avec la mention « tourisme » ou la mention « loisirs » dès lors que la majorité de leurs emplacements est destinée, soit à une location à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle de passage (tourisme), soit à une occupation généralement supérieure au mois par une clientèle qui n'y élit pas domicile (loisirs).

Les règles relatives à l'aménagement d'un terrain de camping et à l'installation des caravanes sont fixées par les articles R. \* 111-30, R. \* 111-37 à R. \* 111-45, R. \* 421-19 et R. \* 421-23 du code de l'urbanisme.

Les règles relatives aux prescriptions et interdictions applicables aux terrains de camping sont fixées par l'article R. 480-7 du code de l'urbanisme.

1) Les habitations légères de loisirs (HLL) sont définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme comme des « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

Cette définition consacre le principe d'une occupation temporaire ou saisonnière.

Constructions sans fondation, ces habitations peuvent être implantées, aux termes de l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances de maisons familiales de vacances agréées.

Dans ces différents cas :

- ✓ Soit elles sont dispensées de formalités si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 35 m<sup>2</sup> (article R.421-2 du Code de l'Urbanisme) mais elles doivent néanmoins respecter la réglementation nationale sus-rappelée (article R111-32 CU), et notamment la répartition en pourcentage ou numéraire imposée dans les terrains de camping ;
- ✓ Soit elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable si leur surface hors œuvre nette est supérieure à 35 m<sup>2</sup> (article R.421-9 du même Code).

2) Par ailleurs, sont regardés comme des caravanes, au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, les « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

Les caravanes sont autorisées dans les terrains de camping, par les effets conjugués d'une interdiction de stationnement dans les lieux où le camping est interdit et d'une limitation à trois mois sur les terrains non spécifiquement aménagés, sous réserve d'éventuelles interdictions générales concernant la pratique du camping dans le présent règlement.

3) Enfin, sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), au sens de l'article R.111-33 du Code de l'Urbanisme, les « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler ».

Les résidences mobiles de loisirs font l'objet d'un encadrement strict de leurs possibilités d'implantation.

Aux termes de l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme, celles-ci ne peuvent être en effet installées que dans :

- les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des terrains créés après le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme ;
- les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme.

Bien qu'il ne soit pas fait état dans cette définition d'une conservation permanente de leur moyen de mobilité, les résidences mobiles doivent néanmoins les conserver impérativement, faute de quoi elles seront assimilées à des habitations légères de loisirs et leur implantation dans les terrains de camping sera limitée en nombre, par la règle dite des « 20 % » évoquée au 1) ci-dessus.

## **ARTICLE 13 – DENSITE POUR LES NOUVEAUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS EN OPERATION D'ENSEMBLE**

La compatibilité des opérations d'ensemble avec les orientations d'aménagement et de programmation doit être respectée.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été retenues pour certains secteurs clés du développement communal.

Ces secteurs font l'objet d'une trame spécifique dans le zonage.



Il est fixé pour l'ensemble de ces secteurs, un objectif minimum global de 20 logements/ha prévu dans le Programme Local d'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone Urbaine dénommée « Ancienne » comprenant, d'une part, le centre bourg traditionnel « UAc », les villages ou hameaux agglomérés en milieu urbain « UAh ».  
Cette zone est constituée essentiellement de bâtis anciens du XVIIIème et du XIXème siècle.

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement.

La zone « UAc » privilégie les activités centrales (équipements, commerces, bureaux, artisanat spécialisé, hôtels...).

La zone « UAc » centre bourg comporte également plusieurs périmètres spécifiques :

- Servitude de protection des monuments historiques - périmètre de protection du patrimoine bâti.
- Jardins protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Le périmètre de droit de préemption des fonds de commerces.
- Le périmètre de protection commerciale où les transformations des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services en logement sont interdites.
- La servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II-4°.

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**1.1.** Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité publique d'un quartier d'habitation.

**1.2.** Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains admis dans la zone.

**1.3.** Les exploitations de carrières.

**1.4.** Les terrains de camping et de caravanage.

**1.5.** L'implantation d'habitations légères de loisirs (définis à l'article R111-31 du code de l'urbanisme), et de résidences mobiles de loisirs (article R111-32 CU).

**1.6.** Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence bâtie de l'utilisateur.

**1.7.** Les dépôts de ferraille, de gravats, épaves, carcasses de véhicules.

**1.8.** Les constructions sur les parcelles correspondant aux jardins repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles qui sont réalisées en sous-terrain et qui ne portent pas atteinte à la vocation du jardin.



## ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis, sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) :

**2.1.** Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la construction d'un abri de jardin par unité foncière.

**2.2.** Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**2.3.** Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

**2.4.** Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, touristique, d'équipement public ou d'intérêt collectif (sanitaires, scolaires, culturels, sportifs,...), de commerce et artisanat, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, à l'exception des caravanes, sous réserve de leur comptabilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant.

**2.5.** L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou entrepôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui en résulte.

**2.6.** Lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre.

Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

**2.7.** Les constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumises à des prescriptions particulières définies par l'article 6 du présent règlement de zone.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre aux conditions ci-dessus sans que leur largeur soit inférieure à 3,50 m.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à 3m si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

**3.3.** Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet d'une division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

**Mutualiser les accès** : cela consiste à réunir 2 accès plutôt que réaliser 2 accès indépendants/autonomes ou à utiliser l'accès préexistant pour desservir à la fois la maison existante et le lot détaché lorsque cela est possible.



**Optimiser les accès** : les objectifs sont les suivants : permettre une moindre consommation de l'espace et limiter la multiplication des accès directs sur la voie publique pour faciliter les conditions de circulation et de sécurité.

**3.4.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.5.** Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

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

### **4.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

En zone UAc, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau d'eau pluviale, à l'exception des parcelles identifiées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

En zones UAh, la rétention de l'eau pluviale à la parcelle sera assurée dans les deux cas de figures suivants suivant les modalités décrites ci-après, étant donné l'insuffisance capacitaire ou l'absence de réseau de collecte d'eau pluviale, conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales :

- Lors de la création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40m<sup>2</sup> en zone UAh ;
- Lors de la création d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup> dans les secteurs présentant des difficultés importantes de gestion de l'eau pluviale (problème de réseau, topographie, géologie...), identifiées dans l'annexe assainissement pluvial.

#### **Modalités :**

Les aménagements relatifs à la gestion de l'eau sur la parcelle seront calculés et réalisés sur la base du coefficient d'imperméabilisation maximum pour l'ensemble du terrain. Le coefficient d'imperméabilisation global maximal retenu est le pourcentage d'emprise au sol de la zone + 10%. Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Sur les aspects techniques gestion de l'eau pluviale sur la parcelle voir l'annexe assainissement pluvial.

Dans le cas où l'autorisation concerne le bâti existant sans extension, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore ou n'aggrave pas la situation au regard de l'imperméabilisation.

En secteur à vocation d'activités, la mise en œuvre d'un prétraitement pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection en milieu naturel.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation doivent, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

### **4.3. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable. Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements de destination.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel devra être implanté et conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

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

**4.4.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

**4.5.** Les constructions neuves à usage d'habitation ont l'obligation d'avoir un local ou un abri d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

– Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

– Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **6.1. Voies routières publiques ou privées :**

#### **6.1.1. Cas général :**

Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes, en privilégiant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En l'absence d'implantation définie globalement par les constructions avoisinantes, l'implantation des constructions s'effectuera à l'alignement ou à 3m minimum de celui-ci.

#### **6.1.2. Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées et/ou imposées :

– Pour les constructions secondaires ou annexes aux constructions principales ainsi que pour une construction principale projetée sur un terrain non desservi par une voie publique (voie privée ou servitude de passage), localisé en fond de scène (excentré par rapport aux voies principales) ou à cœur d'îlot (à l'intérieur d'un secteur bâti.).

– Afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.

– Le cas d'extensions de bâtiments existants, ne respectant pas les cas précédemment évoqués lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté à l'alinéa 6.1.1.

– Dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

#### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la

préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

## **6.2.Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **6.3.Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

## **6.4.Canalisation de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature à proximité d'une canalisation de transport de gaz figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique doivent respecter les modalités de la réglementation en vigueur.

## **6.5.Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **6.6.Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du service gestionnaire.

# **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

## **7.1.Cas général :**

**7.1.1.** Les constructions principales devront être implantées partiellement (au moins le tiers) ou totalement sur au moins une des limites séparatives et être contiguë à l'habitat existant lorsque le terrain présente un linéaire sur rue (voie publique ou privée) d'une longueur inférieure à 15 mètres.

**7.1.2.** Dans le cas d'un terrain possédant un linéaire sur rue (voie publique ou privée) d'une longueur supérieures à 15 mètres et lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la (les) limite(s) séparative(s), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette (ces) limite(s), doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans toutefois être inférieure à 3,00 m.

## **7.2.Cas particuliers :**

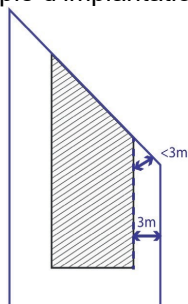
**7.2.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

– Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

– Afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial dans les secteurs soumis aux servitudes de protection des monuments historiques ou d'un élément naturel remarquable (parcelles jouxtant un jardin protégé).

\_Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée. Dans ce cas, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé (cf : schéma ci-dessous) :

Exemple d'implantation possible :



**7.2.2.** Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

#### **7.2.3. Abris de jardin :**

Les abris de jardin devront être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait d'au moins 1 mètre de(s) la limite(s) séparative(s).

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

– L'emprise au sol maximale de toute construction ne pourra excéder 70% pour la zone UAc et 50% pour la zone UAh.

– L'emprise au sol de l'abri de jardin ne pourra excéder 12m<sup>2</sup>.

#### Cas particuliers :

Cet article ne s'applique pas :

- En cas d'aménagement (sans extension) de constructions existantes ne respectant pas cette règle.
- En cas de reconstruction autorisée quand la construction démolie ou détruite ne respectait pas cette règle.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Hauteur maximale :**

##### **10.1.1. La hauteur maximale des constructions principales à partir du sol naturel :**

Secteurs	« UAc »	« UAh »
Hauteur à l'égout du toit	9 m	6 m
Hauteur au faîtage	12 m	10m

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4.50 m au faîtage.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 2.20 m.

**10.1.2.** Des hauteurs différentes de celles définies au 10.1.1 pourront être autorisées ou imposées afin d'harmoniser la hauteur de la construction par rapport à celles des constructions voisines.

### **10.1.3.Terrain en déclivité :**

La hauteur est mesurée au milieu de la façade (cf. définition) à partir du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

Pour les terrains situés en contrebas d'une voie, avec une construction implantée conformément à l'article 6, la hauteur de la façade côté rue, mesurée dans l'axe de celle-ci à partir du niveau de la rue, ne peut dépasser la limite de la hauteur prescrite pour cette zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

Dans les autres cas de figure, la hauteur de la moins haute des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

**10.2.**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial selon ses données d'origine.

**10.3.**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

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.

**11.1.**Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci. Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peu être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes aux architectures locales.

**11.2.**La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles. Elles devront ainsi tenir compte des éléments constructifs initiaux (emplacements des percements, proportions des ouvertures, modénatures et encadrement des baies, lucarnes, chaînes d'angle, trame des menuiseries, qualité des enduits...).

Les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment ancien (proportion, volume, hauteur...).

Lorsque la demande concerne une ou des constructions dans un ensemble ancien (front bâti en pierres...), des prescriptions pourront être imposées pour que le projet respecte le caractère architectural et environnemental de cet ensemble.

Il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faîtages ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme ; des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées ; une modénature sobre, des menuiseries peintes.

Les vérandas, rapportées à un bâtiment existant, devront s'intégrer par leur volume et leur pente à l'architecture de la construction initiale.

### **Volumétrie :**

La largeur du pignon du volume principal n'excèdera pas 8 mètres.

Dérogation : Des travaux d'isolation par l'extérieur pourront être envisagés même si la construction existante ne respecte pas la règle définie ci-dessus.

### **Matériaux :**

Les matériaux préconisés pour les bâtiments principaux sont soit la pierre de pays maçonnée de façon traditionnelle soit le parpaing enduit soit le bois.

Des matériaux autres pourront être autorisés tels que le verre, la brique, etc...si l'aspect résultant satisfait aux exigences du paragraphe 11.1.

Une réduction du type de matériaux utilisé pourra être imposée pour assurer l'inscription dans le caractère du paysage bâti environnant, par exemple le bois dans la limite de 2/3 de l'ensemble des façades, lorsque le projet est en continuité ou voisin d'un bâti ancien, expression d'une des architectures locales, la quotité restante ayant pour objet de faire le lien avec celui-ci.

Les bardages bois seront verticaux ou dans une trame (poteaux...) verticalisant l'ensemble.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec la construction initiale est à rechercher.

### **Couvertures - toitures:**

#### ▪ Pour les volumes principaux :

*(Le volume principal désigne la construction qui possède la hauteur au faîtage la plus élevée et l'emprise au sol la plus importante):*

– Les volumes principaux devront être couverts en ardoises naturelles, la pente de toit ne pourra être inférieure à 37°.

#### ▪ Pour les volumes secondaires :

*(Le volume secondaire désigne la construction attenante au volume principal ayant une hauteur au faîtage moins élevée que celle du volume principal et une emprise au sol moins importante)*

– Les volumes secondaires devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte soit en ardoises naturelles, soit en zinc, soit en verre notamment en cas de construction d'une véranda, à l'exclusion de tous autres matériaux (bac acier...).

#### ▪ Pour les abris de jardin et bâtiments annexes :

– Les abris de jardin et bâtiments annexes devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte de préférence en ardoises naturelles ou en zinc.

D'autres matériaux de couverture, d'aspect et de teinte similaires, pourront être admis sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti.

– En cas de construction d'une serre, une toiture en verre pourra être autorisée.

#### ▪ Débords de toit :

– Lorsqu'ils sont liés à des contraintes techniques (écarter l'eau de pluie de la façade), les débords de toit limités et proportionnés pourront être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'usage du domaine public (circulation des piétons, camions...) et qu'ils sont cohérents avec l'environnement architectural environnant.

#### ▪ Toitures-terrasses :

Les toitures terrasses de faible importance (10% des surfaces de toitures) sont autorisées en éléments de jonction de bâtiments, en couverture de bow-window ou pour des motifs architecturaux sur des projets plus contemporains.

Des dispositions différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons d'intégration du projet dans son contexte urbain ou architectural.

▪ **Balcons :**

*(Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Un balcon n'est accessible que depuis l'intérieur du bâtiment).*

Le balcon ne devra pas dépasser de plus de 0.80m le nu de la façade.

Le balcon devra être implanté au moins à 1.90m de la limite de propriété

Des dispositions différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons d'intégration du projet dans son contexte urbain ou architectural.

**Couleurs :**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

– Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

– Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

– Souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les façades de couleurs blanches lumineuses ou vives sont à éviter.

**Ouvertures – huisseries :**

– Les ouvertures créées (portes, fenêtres, fenêtres de toit) devront être de proportions verticales ;

– Les fenêtres de toit devront être en format et en nombre proportionnées au volume de la toiture et à l'écriture de la façade et elles devront être installées verticalement et encastrées.

**11.3.Les clôtures :**

**11.3.1.Clôtures sur voies publiques :**

Les clôtures sur voie publique constituent un élément essentiel pour la qualité des espaces publics (aspect de la rue...).

Les clôtures et les portails seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'architecture, le paysage et l'aspect des clôtures environnantes.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les proportions des clôtures et des matériaux doivent être harmonieuses.

Les clôtures non végétales devront offrir dans leur conception une logique de verticalité.

En cas de clôture opaque ou peu ajourée, des ouvertures et/ou changements de matériaux devront être faits tous les 16 m maximum, afin d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer une clôture haute continue,

Les murs suivront la pente naturelle du terrain (les clôtures en « escalier » ne sont pas autorisées)

La hauteur maximale des clôtures est d'1.80 m.

**Sont strictement interdits :**

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en parpaings non enduits, les éléments préfabriqués (béton, fibrociment, plastique), les murs en fausse pierre, les balustrades en béton armé, les grillages seuls, les tôles, les doublages en toiles plastifiées, canisses et autres matériaux opaques, les aspects PVC, les thuyas, les lauriers palmes.

**Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :**

– Mur en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur minimum de 1,40 m et maximum d'1.80 m.

– Muret en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur d'1 m surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.

– Clôture végétale composée d'essences locales renforcée ou non d'un simple grillage torsadé gris ou vert, de ganivelles ou assimilés, dont la hauteur ne devra pas dépasser à terme celle de la végétation.

**Cas particuliers :**

– Les murs et murets en pierre naturelle existants devront obligatoirement être préservés.

Une percée très légère pourra éventuellement être autorisée pour la mise en place d'un portail par exemple si elle ne remet pas en cause la qualité ni la viabilité du mur ;

– « Rues bordées de murs » : Grande Rue, rue de Pleurtuit, rue des Préaux, partie coté place du Commandant Thoreux :



Dans le cas des rues ou portions de rues mentionnées sur les documents graphiques, les clôtures sur voies publiques seront constituées uniquement de murs en pierre ou parement de pierre naturelle d'une hauteur minimum de 1,40 m ou encore de murets de pierre ou en parement de pierre d'une hauteur de 1 m surmontés d'une grille en fer forgé peinte, d'un garde-corps en bois (de préférence ajouré) ou d'un garde-corps alternant bois et métal (de préférence ajouré).

\_D'autres types de clôtures pourront être imposés ou autorisés pour des raisons de séquences urbaines afin de permettre l'intégration architecturale du projet dans son environnement (exemple : lorsque la clôture existante ou les clôtures avoisinantes ne respectent pas les dispositions actuellement en vigueur (couleur de la palissade, hauteur du muret...)).

#### **11.3.2. Clôtures en limites séparatives :**

\_Clôture végétale composée d'essences locales (doublée éventuellement d'un grillage, de ganivelles ou assimilés).

– Hauteur maximale = 2 m.

#### **Cas particulier :**

\_Dans le cas de figure d'espace jouxtant l'habitation exposé à la vue (exemple : terrasse), des lames en bois massif d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés dans le prolongement du mur séparatif de la construction sur chaque limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m.

#### **11.4. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

Sauf impossibilité technique et/ou architecturale avérée, les panneaux thermiques et photovoltaïques devront être installés sur les bâtiments annexes aux constructions où sur les corps secondaires de la construction (appentis...).

Des nouveaux éléments peuvent être construits spécialement pour accueillir des panneaux, qui donnent un usage supplémentaire : marquises, vérandas, pergolas, auvents, etc.

Pour limiter leur impact visuel, ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques devront être insérés dans un cadre aluminium sombre ou intégrés aux ardoises.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau d'architecture, utilisé pour la toiture d'une habitation, d'une véranda, d'un abri ou d'une dépendance.

L'implantation des panneaux doit être organisée en fonction de l'architecture et de la composition de façade, pour participer à la composition de la toiture. Les panneaux peuvent par exemple être axés sur les travées de la maçonnerie.

Il faut veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux (verrières, lucarnes, etc.).

#### **11.5. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement.

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.



Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

## **12.2. Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé :**

### **12.2.1. Constructions à usage d'habitation collective :**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98 : une place de stationnement par logement (art. L123-1-13 CU).

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Tout projet de construction devra prévoir une place de stationnement avec un point de recharge pour véhicules électriques.

### **12.2.2. Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables (ex : stationnement enherbé, pavé joint gazon, gravier-gazon) et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluie.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98 : une place de stationnement par logement (art. L123-1-13 CU).

### **12.2.3. Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

### **12.2.4. Constructions à usage artisanal :**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### **12.2.5. Constructions à usage commercial :**

- Commerces : sans objet.
- Hôtels : une place par chambre

### **12.2.6. Etablissements d'enseignement :**

Une place de stationnement par classe pour les établissements primaires.

2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

### **12.2.7. Constructions destinées à d'autres usages :**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

#### **12.2.8.Changement de destination :**

La transformation d'un local commercial en habitation est soumise à la règle 12.2.2.

**12.3.**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera autorisé à aménager sur un autre terrain public ou privé, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il justifie de l'acquisition, de la promesse d'acquisition, de la concession ou de la location à long terme de ces places de stationnement.

**12.4.**Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement de destination, les constructions existantes sont exonérées de places de stationnement supplémentaires. Ainsi, le paragraphe 12.2 ne s'applique pas.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1.**Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...).La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes lorsqu'il s'agit d'essences locales. Les espèces invasives doivent être retirées.

**13.2.**Les constructeurs devront réaliser des espaces verts (espaces libres et plantations) dont la surface minimale sera de 10% en zone UAc et de 30% en zone UAh.

**13.3.**Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

**13.4.**Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L151-19 sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'une mesure compensatoire de replantation soit proposée (quantité identique et minimum à l'aide d'essences locales sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.)

**13.5.**Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.6.**Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.7.**Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

### **ARTICLE UA 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### **ARTICLE UA 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

# ZONE URBAINE UB

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone Urbaine dénommée « Balnéaire » se situant sur les côtes Ouest et Nord de la commune.

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement.

Elle est constituée d'une part de 4 sous-secteurs (UB1 à UB4) et d'autre part d'espaces UBt réservés aux hôtels, résidences hôtelières, de tourisme et aux activités d'accompagnement.

La servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II-4° s'applique aux zones UB1 à UB4.

Les 4 sous-secteurs ont les caractéristiques suivantes :

- UB1 : Il s'agit du boulevard de la mer dont le bâti est en grande majorité caractéristique de ces demeures estivales du début du siècle. Les règles urbanistiques et architecturales en dérivent.
- UB2 : Il s'agit des abords du golf et du secteur du Béchet. Le bâti y est mixte et s'insère dans une trame paysagère importante. La localisation de ces secteurs lui confère une connotation balnéaire.
- UB3 : Il s'agit des zones balnéaires avec une majorité de grandes propriétés (les tertres, le châtelet).
- UB4 : Il s'agit d'une zone balnéaire sensible du fait de sa localisation et du paysage ouvert (la garde Guérin, le hameau du golf).

Ces zones sont destinées de façon préférentielle au logement mais peuvent accueillir également toutes activités dites centrales.

La zone « UB1 » est concernée par la servitude de protection des monuments historiques - périmètre de protection du patrimoine bâti.

Les zones UBt, dans le cadre de la vocation touristique de la commune, sont réservées aux hôtels, résidences hôtelières, de tourisme et aux activités d'accompagnement.

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sur tous les secteurs UB :

1.1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2. Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains admis dans la zone.

1.3. Les exploitations de carrières.

1.4. Les terrains de camping et de caravanage.

1.5. L'implantation d'habitations légères de loisirs (définis à l'article R111-31 du code de l'urbanisme), et de résidences mobiles de loisirs (article R111-32 CU).

**1.6.**Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence bâtie de l'utilisateur.

**1.7.**Les dépôts de ferraille, de gravats, épaves, carcasses de véhicules.

### **Sur les espaces UBt :**

– Toutes les constructions non mentionnées dans l'article UB2 2B.

## **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis, sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) :

### **2-A.Sur tous les secteurs UB :**

**2.A.1.**Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la construction d'un abri de jardin par unité foncière.

**2.A.2.**Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

**2.A.3.**Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de Permanence architecte-conseils constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

**2.A.4.**Les constructions à usage d'Hébergement hôtelier, touristique, d'équipement public et d'intérêt collectif (sanitaires, scolaires, culturels, culturels, sportifs,...), de commerce et artisanat, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, à l'exception des caravanes, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant.

**2.A.5.**Lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre.

**2.A.6.**Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

**2.A.7.**Les constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies par l'article 6 du présent règlement de zone.

### **2-B.Sur les secteurs UBt :**

**2.B.1.**Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de résidence hôtelière de résidence de tourisme d'équipement collectif (sportifs, culturels, sanitaires, scolaires...), d'habitat à vocation touristique (exemple : résidence de tourisme...), de bureaux et services, de commerce, de stationnement de véhicules.

**2.B.2.**Les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.

**2.B.3.**Les clôtures, ainsi que les installations et travaux divers définis à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

**2.B.4.**Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone, réseaux d'énergie...).

**2.B.5.** Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre aux conditions ci-dessus sans que leur largeur soit inférieure à 3,50 m.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à 3m si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

**3.3.** Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet d'une division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

**Mutualiser les accès** : cela consiste à réunir 2 accès plutôt que réaliser 2 accès indépendants/autonomes ou à utiliser l'accès préexistant pour desservir à la fois la maison existante et le lot détaché lorsque cela est possible.

**Optimiser les accès** : les objectifs sont les suivants : permettre une moindre consommation de l'espace et limiter la multiplication des accès directs sur la voie publique pour faciliter les conditions de circulation et de sécurité.

**3.4.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.5.** Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

#### **4.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La rétention de l'eau pluviale à la parcelle sera assurée dans les cas suivants suivant les modalités décrites ci-après, étant donné l'insuffisance capacitaire ou l'absence de réseau de collecte d'eau pluviale, conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales :

– Lors de la création d'une surface de plancher dans les secteurs présentant des difficultés importantes de gestion de l'eau pluviale (problème de réseau, topographie, géologie...), identifiées dans l'annexe assainissement pluvial.

### Modalités :

Les aménagements relatifs à la gestion de l'eau sur la parcelle seront calculés et réalisés sur la base du coefficient d'imperméabilisation maximum pour l'ensemble du terrain. Le coefficient d'imperméabilisation global maximal retenu est le coefficient d'emprise au sol de la zone + 10%. Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Sur les aspects techniques gestion de l'eau pluviale sur la parcelle voir l'annexe assainissement pluvial.

Dans le cas où l'autorisation concerne le bâti existant sans extension, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore ou n'aggrave pas la situation au regard de l'imperméabilisation.

En secteur à vocation d'activités, la mise en œuvre d'un prétraitement pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection en milieu naturel.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation doivent, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

### **4.3. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable. Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements de destination.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

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

**4.4.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

**4.5.** Les constructions neuves à usage d'habitation ont l'obligation d'avoir un local ou un abri d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **6.1.Voies routières publiques ou privées :**

#### **6.1.1.Cas général :**

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront observer un recul minimum (et maximum pour UB1) par rapport à l'alignement comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Secteur	UB1	UB2	UB3	UB4	UBt
Distance d'implantation	-6m minimum -10m maximum	-5m minimum		-15m minimum de la RD786 -5m minimum des autres voies	-5m minimum

#### **6.1.2.Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Dans le cas de parcelles à l'angle de deux voies, il sera autorisé un alignement le long de la voie considérée comme secondaire.
- Dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- Le cas d'extensions de bâtiments existants, ne respectant pas les cas précédemment évoqués lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.
- Pour les constructions secondaires ou annexes aux constructions principales ainsi que pour une construction principale projetée sur un terrain non desservi par une voie publique (voie privée ou servitude de passage), localisé en fond de scène (excentré par rapport aux voies principales) ou à cœur d'îlot (à l'intérieur d'un secteur bâti.).
- Afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

#### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

### **6.2.Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **6.3.Lignes de transport d'énergie électrique :**

#### **– Lignes existantes :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

#### **– Lignes futures :**

#### **– Sans objet.**

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **6.4.Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1.Cas général :**

Les constructions devront s'implanter comme l'indique le tableau ci-dessous :

Secteur	UB1	UB2	UB3	UB4	UBt
Distance d'implantation	Limite ou 6m minimum	Limite ou $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres			

### **7.2.Cas particuliers :**

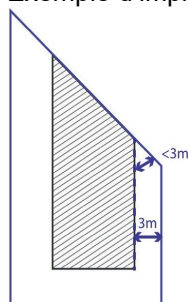
**7.2.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

– Dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

– Afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial dans les secteurs soumis aux servitudes de protection des monuments historiques ou d'un élément naturel remarquable (parcelles jouxtant un jardin protégé).

– Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée. Dans ce cas, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé (cf : schéma ci-dessous) :

Exemple d'implantation possible :



**7.2.2.** Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

**7.2.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.



#### 7.2.4. Abris de jardin :

Les abris de jardin devront être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait d'au moins 1 mètre de(s) la limite(s) séparative(s).

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

#### En zones UB1, UB2, UB3 et UBt :

Non règlementé

#### En zone UB4 :

Une distance de 10 mètres devra être respectée entre deux constructions (hors bâtiments annexes) destinées à l'habitation sur une même unité foncière.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder les surfaces définies dans le tableau ci-dessous :

Secteur	UB1	UB2	UB3	UB4	UBt
Emprise au sol maximum	20 %	30%	20 %	20%	60%

L'emprise au sol de l'abri de jardin ne pourra excéder 12m<sup>2</sup>.

#### 9.2. Cas particuliers :

Cet article ne s'applique pas :

- En cas d'aménagement (sans extension) de constructions existantes ne respectant pas cette règle .
- En cas de reconstruction autorisée quand la construction démolie ou détruite ne respectait pas cette règle.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.1. Hauteur maximale :

– Les hauteurs maximales des constructions principales à l'égout du toit (ou acrotère) et au faîtage sont limitées à partir du sol naturel à :

Secteur	UB1	UB2	UB3	UB4	UBt
Hauteur maximale	- 9 m à l'égout du toit - 14 m au faîtage	- 5 m à l'égout du toit - 9 m au faîtage	- 5,50 m à l'égout du toit - 9 m au faîtage	- 5 m à l'égout du toit - 9 m au faîtage	- 6 m à l'égout du toit - 11 m au faîtage

- La hauteur maximale des bâtiments annexes est 4.50 m au faîtage.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 2.20 m.
- En zone UBT, pour l'espace en bordure du golf, une hauteur moindre pourra être imposée pour une meilleure intégration dans le site.

10.1.2. Des hauteurs différentes de celles définies au 10.1.1 pourront être autorisées ou imposées afin d'harmoniser la hauteur de la construction par rapport à celles des constructions voisines.

#### 10.1.3. Terrain en déclivité :

La hauteur est mesurée au milieu de la façade (cf. définition) à partir du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

Pour les terrains en contrebas d'une voie, avec une construction implantée conformément à l'article 6, la hauteur de la façade côté rue, mesurée dans l'axe de celle-ci à partir du niveau de la rue, ne peut dépasser la limite de la hauteur prescrite pour cette zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres, la hauteur prescrite.

Dans les autres cas de figure, la hauteur de la moins haute des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres, la hauteur prescrite.

**10.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial selon ses données d'origine.

**10.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

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.

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci. Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles. Elles devront ainsi tenir compte des éléments constructifs initiaux (emplacements des percements, proportions des ouvertures, modénatures et encadrement des baies, lucarnes, chaînes d'angle, trame des menuiseries, qualité des enduits...).

Les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment ancien (proportion, volume, hauteur...).

Lorsque la demande concerne une ou des constructions dans un ensemble ancien (front bâti en pierre...), des prescriptions pourront être imposées pour que le projet respecte le caractère architectural et environnemental de cet ensemble.

Les vérandas, rapportées à un bâtiment existant, devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

En secteur « balnéaire UB1 », il convient d'édifier des maisons ou villas élancées comportant corps et avant corps ; couvertes par de longs pans et demi-croupes de pente abrupte, débordants soutenus par des aisseliers ; modénature sobre ; jeu de baies plus ou moins importantes judicieusement positionnées ; menuiseries peintes ;

### **Volumétrie :**

La largeur du pignon du volume principal n'excèdera pas 8 mètres.

Dérogation : Des travaux d'isolation par l'extérieur pourront être envisagés même si la construction existante ne respecte pas la règle définie ci-dessus.

### **Matériaux :**

Les matériaux préconisés pour les bâtiments principaux sont soit la pierre de pays maçonnée de façon traditionnelle soit le parpaing enduit soit hors UB1 le bois.

Des matériaux autres pourront être autorisés tels que le verre, la brique, etc...si l'aspect résultant satisfait aux exigences du paragraphe 11.1.

Une ampleur restreinte de type de matériaux utilisé pourra être imposée pour assurer l'inscription dans le caractère du paysage bâti environnant, par exemple le bois dans la limite de 2/3 de l'ensemble des façades,

lorsque le projet est en continuité ou voisin d'un bâti ancien, expression d'une des architectures locales, la quotité restante ayant pour objet de faire le lien avec celui-ci.

Les bardages bois seront verticaux ou dans une trame (poteaux...) verticalisant l'ensemble.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec la construction initiale est à rechercher.

### **Couvertures - toitures:**

#### ▪ Pour les volumes principaux :

*(Le volume principal désigne la construction qui possède la hauteur au faîtage la plus élevée et l'emprise au sol la plus importante):*

– Les volumes principaux devront être couverts en ardoises naturelles, la pente de toit ne pourra être inférieure à 37°.

#### ▪ Pour les volumes secondaires :

*(Le volume secondaire désigne la construction attenante au volume principal ayant une hauteur au faîtage moins élevée que celle du volume principal et une emprise au sol moins importante)*

– Les volumes secondaires devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte soit en ardoises naturelles, soit en zinc, soit en verre notamment en cas de construction d'une véranda, à l'exclusion de tous autres matériaux (bac acier...).

#### ▪ Pour les abris de jardin et bâtiments annexes :

– Les abris de jardin et bâtiments annexes devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte de préférence en ardoises naturelles ou en zinc.

D'autres matériaux de couverture, d'aspect et de teinte similaires, pourront être admis sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti.

– En cas de construction d'une serre, une toiture en verre pourra être autorisée.

#### ▪ Débords de toit :

– Lorsqu'ils sont liés à des contraintes techniques (écarter l'eau de pluie de la façade), les débords de toit limités et proportionnés pourront être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'usage du domaine public (circulation des piétons, camions...) et qu'ils sont cohérents avec l'environnement architectural environnant.

#### ▪ Toitures-terrasses :

Les toitures terrasses de faible importance (10% des surfaces de toitures) sont autorisées en éléments de jonction de bâtiments, en couverture de bow-window ou pour des motifs architecturaux sur des projets plus contemporains.

Des dispositions différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons d'intégration du projet dans son contexte urbain ou architectural.

#### ▪ Balcons :

*(Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Un balcon n'est accessible que depuis l'intérieur du bâtiment).*

Le balcon ne devra pas dépasser de plus de 0.80m le nu de la façade.

Le balcon devra être implanté au moins à 1.90m de la limite de propriété

Des dispositions différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons d'intégration du projet dans son contexte urbain ou architectural.

### Couleurs :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- Souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les façades de couleurs blanches lumineuses ou vives sont à éviter.

### Ouvertures – huisseries :

- Les ouvertures créées (portes, fenêtres, fenêtres de toit) devront être de proportions verticales ;
- Les fenêtres de toit devront être en format et en nombre proportionnées au volume de la toiture et à l'écriture de la façade et elles devront être installées verticalement et encastrées.

## **11.3. Clôtures :**

### **11.3.1. Clôtures sur voies publiques :**

Les clôtures sur voie publique constituent un élément essentiel pour la qualité des espaces publics (aspect de la rue...).

Les clôtures et les portails seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'architecture, le paysage et l'aspect des clôtures environnantes.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les proportions des clôtures et des matériaux doivent être harmonieuses.

Les clôtures devront, offrir dans leur conception une logique de verticalité.

En cas de clôture opaque ou peu ajourée, des ouvertures et/ou changements de matériaux devront être faits tous les 16 m maximum, afin d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer une clôture haute continue.

Les murs suivront la pente naturelle du terrain (les clôtures en « escalier » ne sont pas autorisées).

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m.

### Sont strictement interdits :

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en parpaings non enduits, les éléments préfabriqués (béton, fibrociment, plastique), les murs en fausse pierre, les balustrades en béton armé, les grillages seuls, les tôles, les doublages en toiles plastifiées, canisses et autres matériaux opaques, les aspects PVC, les thuyas, les lauriers palmes.

### Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

– Mur en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur minimum de 1,40 m et maximum de 1.80 m.

\_ Muret en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur d'1 m surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.

– Clôture végétale composée d'essences locales renforcée ou non d'un simple grillage torsadé gris ou vert, de ganivelles ou assimilés, dont la hauteur ne devra pas dépasser à terme celle de la végétation.

### Cas particuliers :

– Les murs et murets en pierre naturelle existants devront obligatoirement être préservés.

Une percée très légère pourra éventuellement être autorisée pour la mise en place d'un portail par exemple si elle ne remet pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

\_ D'autres types de clôtures pourront être imposés ou autorisés pour des raisons de séquences urbaines afin de permettre l'intégration architecturale du projet dans son environnement (exemple : lorsque la clôture existante ou les clôtures avoisinantes ne respectent pas les dispositions actuellement en vigueur (couleur de la palissade, hauteur du muret...)).

### **11.3.2. Clôtures en limites séparatives :**

\_ Clôture végétale composée d'essences locales (doublée éventuellement d'un grillage, de ganivelles ou assimilés).

– Hauteur maximale = 2 m.

#### Cas particulier :

Dans le cas de figure d'espace jouxtant l'habitation exposé à la vue (exemple : terrasse), des lames en bois massif d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés dans le prolongement du mur séparatif de la construction sur chaque limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m.

#### **11.4. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

Sauf impossibilité technique et/ou architecturale avérée, les panneaux thermiques et photovoltaïques devront être installés sur les bâtiments annexes aux constructions où sur les corps secondaires de la construction (appentis...).

Des nouveaux éléments peuvent être construits spécialement pour accueillir des panneaux, qui donnent un usage supplémentaire : marquises, vérandas, pergolas, auvents, etc.

Pour limiter leur impact visuel, ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques devront être insérés dans un cadre aluminium sombre ou intégrés aux ardoises.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau d'architecture, utilisé pour la toiture d'une habitation, d'une véranda, d'un abri ou d'une dépendance.

L'implantation des panneaux doit être organisée en fonction de l'architecture et de la composition de façade, pour participer à la **composition** de la toiture. Les panneaux peuvent par exemple être axés sur les travées de la maçonnerie.

Il faut veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux (verrières, lucarnes, etc.).

#### **11.5. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement.

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

#### **12.2. Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé :**

##### **12.2.1. Constructions à usage d'habitation collective :**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement (y compris studio).

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98 : une place de stationnement par logement (art. L123-1-13 CU)

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Tout projet de construction devra prévoir une place de stationnement avec un point de recharge pour véhicules électriques.

### **12.2.2.Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables (ex : stationnement enherbé, pavé joint gazon, gravier-gazon) et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluie.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98 : une place de stationnement par logement (art. L123-1-13 CU)

### **12.2.3.Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### **12.2.4.Constructions à usage commercial :**

- Hôtels, restaurants, et établissements à vocation touristique :

En zone UB1, UB2, UB3 et UB4 : une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En zone UBt : une place de stationnement par location à vocation touristique sans possibilité de transformation ou de suppression des places déjà existantes.

### **12.2.5.Etablissements d'enseignement :**

Une place de stationnement par classe pour les établissements primaires.

2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

### **12.2.6.Constructions destinées à d'autres usages :**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

## **12.3.Modalités d'application :**

**12.3.1** Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

**12.3.2.**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera autorisé à aménager sur un autre terrain public ou privé, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il justifie de l'acquisition, de la promesse d'acquisition, de la concession ou de la location à long terme de ces places de stationnement.

**12.3.3.**Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement de destination, les constructions existantes sont exonérées de places de stationnement supplémentaires. Ainsi, le paragraphe 12.2 ne s'applique pas.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1.**Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...).

**13.2.**Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de :

Secteur	UB1	UB2	UB3	UB4	UBt
Pourcentage minimale d'espace vert	60%	50%	60%	60%	20%

**13.3.** Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain

**13.4.** Les reculs par rapport à l'alignement devront être perméables pour 50% au moins de leur surface.

**13.5.** Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

**13.6.** Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

**13.7.** Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L151-19 sur le plan -de zonage sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'une mesure compensatoire de replantation soit proposée (quantité identique et minimum à l'aide d'essences locales sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.)

**13.8** Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la «liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.9.** Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.10.** Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

#### **ARTICLE UB 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

#### **ARTICLE UB 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

# ZONE URBAINE UE

## ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à l'expansion du centre avec une extension ancienne vers le nord et une extension de type plutôt pavillonnaire au Nord Est.

Cette zone est destinée à l'habitat de façon préférentielle mais peut également accueillir des services et des activités compatibles avec du logement.

Elle est découpée en 2 sous-secteurs, à savoir :

- "UEa" : Zone urbaine d'extension ancienne relativement dense ;
- "UEb" : Zone urbaine récente essentiellement pavillonnaire dont la densité est moins importante qu'en UEa ;
- UEbg correspond à un espace d'UEb visuellement sensible en bordure du golf ayant une règle particulière pour la hauteur des constructions.

Les zones UEa et UEb comportent des périmètres spécifiques où :

- L'aménagement doit être pensé et conçu de manière globale afin de permettre une urbanisation rationnelle, cohérente et harmonieuse.
- S'applique la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme
- S'applique la servitude de protection des monuments historiques.

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**1.1.** Les constructions, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

**1.2.** Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains admis dans la zone.

**1.3.** Les exploitations de carrières.

**1.4.** Les terrains de camping et de caravanage.

**1.5.** L'implantation d'habitations légères de loisirs (définis à l'article R111-31 du code de l'urbanisme), et de résidences mobiles de loisirs (article R111-32 CU).

**1.6.** Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence bâtie de l'utilisateur.

**1.7.** Les dépôts de ferraille, de gravats, épaves, carcasses de véhicules



## ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

**2.1.** Sont admis, sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) :

**2.1.1.** Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la construction d'un abri de jardin par unité foncière.

**2.1.2.** Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**2.1.3.** Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

**2.1.4.** Les constructions à usage d'Hébergement hôtelier, touristique, d'équipement public et d'intérêt collectif (sanitaires, scolaires, culturels, sportifs, ...), de commerce et artisanat, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, sous réserve de leur comptabilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant.

**2.1.5.** L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou entrepôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui en résulte.

**2.1.6.** Lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre.

**2.1.7.** Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

**2.2.** Les constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumises à des prescriptions particulières définies par l'article 6 du présent règlement de zone.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre aux conditions ci-dessus sans que leur largeur soit inférieure à 3,50 m.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à 3 m si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

**3.3.** Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet d'une division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

**Mutualiser les accès** : cela consiste à réunir 2 accès plutôt que réaliser 2 accès indépendants/autonomes ou à utiliser l'accès préexistant pour desservir à la fois la maison existante et le lot détaché lorsque cela est possible.

**Optimiser les accès** : les objectifs sont les suivants : permettre une moindre consommation de l'espace et limiter la multiplication des accès directs sur la voie publique pour faciliter les conditions de circulation et de sécurité.

**3.4.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.5.** Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La rétention de l'eau pluviale à la parcelle sera assurée dans les cas suivants suivant les modalités décrites ci-après, étant donné l'insuffisance capacitaire ou l'absence de réseau de collecte d'eau pluviale, conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales :

– Lors de la création d'une surface de plancher dans les secteurs présentant des difficultés importantes de gestion de l'eau pluviale (problème de réseau, topographie, géologie...), identifiées dans l'annexe assainissement pluvial.

#### **Modalités :**

Les aménagements relatifs à la gestion de l'eau sur la parcelle seront calculés et réalisés sur la base du coefficient d'imperméabilisation maximum pour l'ensemble du terrain. Le coefficient d'imperméabilisation global maximal retenu est le coefficient d'emprise au sol de la zone + 10%. Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Sur les aspects techniques gestion de l'eau pluviale sur la parcelle voir l'annexe assainissement pluvial.

Dans le cas où l'autorisation concerne le bâti existant sans extension, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore ou n'aggrave pas la situation au regard de l'imperméabilisation.

En secteur à vocation d'activités, la mise en œuvre d'un prétraitement pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection en milieu naturel.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation doivent, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

### **4.3. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable. Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements de destination.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

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

**4.4.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

**4.5.** Les constructions neuves à usage d'habitation ont l'obligation d'avoir un local ou un abri d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Rappel : En cas de division parcellaire, pour la parcelle conservant la ou les constructions existantes (habitation...), la règle de l'emprise au sol maximum de la zone doit être respectée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **6.1. Voies routières publiques ou privées :**

#### **6.1.1. Cas général :**

Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales devra s'effectuer à l'alignement ou à 3 m minimum de l'emprise de la voie.

#### **6.1.2. Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après, afin de respecter l'harmonie de l'ensemble :

- Dans le cas d'une façade avec décrochement, possibilité d'implantation d'au moins la moitié de la façade à l'alignement, la partie restante à 3 m minimum.
- Dans le cas de parcelles à l'angle de deux voies.
- Dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitations existantes, à condition qu'il soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.
- Pour les constructions secondaires ou annexes aux constructions principales ainsi que pour une construction principale projetée sur un terrain non desservi par une voie publique (voie privée ou servitude de passage), localisé en fond de scène (excentré par rapport aux voies principales) ou à cœur d'îlot (à l'intérieur d'un secteur bâti.).
- Afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.
- Pour des parcelles de permis d'aménager ou de permis valant division lorsque ces implantations permettent le regroupement de stationnements et ou le partage d'espace vert.

#### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises

publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

## **6.2.Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **6.3.Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

## **6.4.Canalisation de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature à proximité d'une canalisation de transport de gaz figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique doivent respecter les modalités de la réglementation en vigueur.

## **6.5.Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **6.6.Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du service gestionnaire.

# **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

## **7.1.Cas général :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans toutefois être inférieure à 3,00 m ;

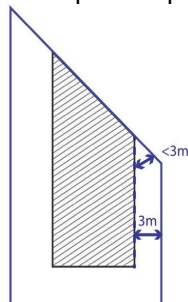
## **7.2.Cas particuliers :**

**7.2.1.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus, résultant de la notion de prolongement du front bâti, peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- Extension de bâtiment existant, dans le prolongement d'une implantation initiale, si cela ne restreint pas d'avantage la distance les séparant de la limite séparative.
- Présence d'une trame bâtie aux abords du projet, en s'inscrivant dans cette trame (respect des notions de continuité ou de prolongement du front bâti).
- Préservation ou mise en valeur d'un élément patrimonial dans les secteurs soumis aux servitudes de protection des monuments historiques ou d'un élément naturel remarquable.

\_\_ Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaise. Dans ce cas, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé (cf : schéma ci-dessous) :

Exemple d'implantation possible :



**7.2.2.** Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

#### **7.2.3. Abris de jardin :**

Les abris de jardin devront être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait d'au moins 1 mètre de(s) la limite(s) séparative(s).

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder :

- Pour "UEa" : 40%
- Pour "UEb" : 40%

L'emprise au sol de l'abri de jardin ne pourra excéder 12m<sup>2</sup>.

#### **9.2. Cas particuliers :**

Cet article ne s'applique pas :

- En cas d'aménagement (sans extension) de constructions existantes ne respectant pas cette règle.
- En cas de reconstruction autorisée quand la construction démolie ou détruite ne respectait pas cette règle.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Hauteur maximale :**

Les hauteurs maximales des constructions principales à l'égout du toit (ou acrotère) et au faîtage

Secteur	UEa	UEb
Hauteur à l'égout du toit	5 m	5 m
Hauteur au faîtage	9 m	9 m

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4.50 m au faîtage.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 2.20 m.

**10.1.1.** Dans les espaces en bordure de zone naturelle telle que le golf, une hauteur moindre pourra être imposée pour une meilleure intégration dans le site

**10.1.2.** Des hauteurs différentes de celles définies au 10.1.1 pourront être autorisées ou imposées afin d'harmoniser la hauteur de la construction par rapport à celles des constructions voisines.

### **10.1.3.Terrain en déclivité :**

La hauteur est mesurée au milieu de la façade (cf. définition) à partir du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

#### Cas particuliers :

– Pour les terrains en contrebas d'une voie, avec une construction implantée conformément à l'article 6, la hauteur de la façade côté rue, mesurée dans l'axe de celle-ci à partir du niveau de la rue, ne peut dépasser la limite de la hauteur prescrite pour cette zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

– Dans les autres cas de figure, la hauteur de la moins haute des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

**10.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial selon ses données d'origine.

**10.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

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.

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci. Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles. Elles devront ainsi tenir compte des éléments constructifs initiaux (emplacements des percements, proportions des ouvertures, modénatures et encadrement des baies, lucarnes, chaînes d'angle, trame des menuiseries, qualité des enduits...).

Les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment ancien (proportion, volume, hauteur...).

Lorsque la demande concerne une ou des constructions dans un ensemble ancien (front bâti en pierre...), des prescriptions pourront être imposées pour que le projet respecte le caractère architectural et environnemental de cet ensemble.

Les vérandas, rapportées à un bâtiment existant, devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

### **Volumétrie :**

La largeur du pignon du volume principal n'excèdera pas 8 mètres.

Dérogation : Des travaux d'isolation par l'extérieur pourront être envisagés même si la construction existante ne respecte pas la règle définie ci-dessus.

## Matériaux :

Les matériaux préconisés pour les bâtiments principaux sont soit la pierre de pays maçonnée de façon traditionnelle soit le parpaing enduit soit le bois.

Des matériaux autres pourront être autorisés tels que le verre, la brique, etc...si l'aspect résultant satisfait aux exigences du paragraphe 11.1.

Une ampleur restreinte de type de matériaux utilisé pourra être imposée pour assurer l'inscription dans le caractère du paysage bâti environnant, par exemple le bois dans la limite de 2/3 de l'ensemble des façades, lorsque le projet est en continuité ou voisin d'un bâti ancien, expression d'une des architectures locales, la quotité restante ayant pour objet de faire le lien avec celui-ci.

Les bardages bois seront verticaux ou dans une trame (poteaux...) verticalisant l'ensemble.

## Couvertures - toitures:

### ▪ Pour les volumes principaux :

*(Le volume principal désigne la construction qui possède la hauteur au faîtage la plus élevée et l'emprise au sol la plus importante):*

– Les volumes principaux devront être couverts en ardoises naturelles, la pente de toit ne pourra être inférieure à 37°.

### ▪ Pour les volumes secondaires :

*(Le volume secondaire désigne la construction attenante au volume principal ayant une hauteur au faîtage moins élevée que celle du volume principal et une emprise au sol moins importante)*

– Les volumes secondaires devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

– En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte soit en ardoises naturelles, soit en zinc, soit en verre notamment en cas de construction d'une véranda, à l'exclusion de tous autres matériaux (bac acier...).

### ▪ Pour les abris de jardin et bâtiments annexes :

– Les abris de jardin et bâtiments annexes devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

– En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte de préférence en ardoises naturelles ou en zinc.

D'autres matériaux de couverture, d'aspect et de teinte similaires, pourront être admis sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti.

– En cas de construction d'une serre, une toiture en verre pourra être autorisée.

### ▪ Débords de toit :

– Lorsqu'ils sont liés à des contraintes techniques (écarter l'eau de pluie de la façade), les débords de toit limités et proportionnés pourront être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'usage du domaine public (circulation des piétons, camions...) et qu'ils sont cohérents avec l'environnement architectural environnant.

### ▪ Toitures-terrasses :

Les toitures terrasses de faible importance (10% des surfaces de toitures) sont autorisées en éléments de jonction de bâtiments, en couverture de bow-window ou pour des motifs architecturaux sur des projets plus contemporains.

Des dispositions différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons d'intégration du projet dans son contexte urbain ou architectural.

### ▪ Balcons :

– Les balcons sont interdits.



### Couleurs :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- Souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les façades de couleurs blanches lumineuses ou vives sont à éviter.

### Ouvertures – huisseries :

- Les ouvertures créées (portes, fenêtres, fenêtres de toit) devront être de proportions verticales ;
- Les fenêtres de toit devront être en format et en nombre proportionnées au volume de la toiture et à l'écriture de la façade et elles devront être installées verticalement et encastrées.

**11.3.** Dès lors que la construction nouvelle, d'un profil autre que celui de la longère, propose un linéaire de façade supérieur à 15m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement.

### **11.4. Clôtures :**

#### **11.4.1. Clôtures sur voies publiques :**

Les clôtures sur voie publique constituent un élément essentiel pour la qualité des espaces publics (aspect de la rue...).

Les clôtures et les portails seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'architecture, le paysage et l'aspect des clôtures environnantes.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les proportions des clôtures et des matériaux doivent être harmonieuses

Les clôtures non végétales devront, offrir dans leur conception une logique de verticalité.

En cas de clôture opaque ou peu ajourée, des ouvertures et/ou changements de matériaux devront être faits tous les 16 m maximum, afin d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer une clôture haute continue,

Les murs suivront la pente naturelle du terrain (les clôtures en « escalier » ne sont pas autorisées)

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m.

#### Sont strictement interdits :

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en parpaings non enduits, les éléments préfabriqués (béton, fibrociment, plastique), les murs en fausse pierre, les balustrades en béton armé, les grillages seuls, les tôles, les doublages en toiles plastifiées, canisses et autres matériaux opaques, les aspects PVC, les thuyas, les lauriers palmes.

#### Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Mur en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur minimum de 1.40 m et maximum d'1.80 m,
- Muret en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur d'1 m surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.
- Clôture végétale composée d'essences locales renforcée ou non d'un simple grillage torsadé gris ou vert, de ganivelles ou assimilés, dont la hauteur ne devra pas dépasser à terme celle de la végétation.
- Mur enduit à la stricte condition que cet élément constitue une continuité de style, de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal sur un linéaire maximum de 16 m.

Sur un linéaire >16 m, des ouvertures végétalisées ou changements de matériaux devront être faits afin d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer une clôture haute continue.

- Muret enduit d'1.20 m maximum surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.

#### Cas particuliers :

- Les murs et murets en pierre naturelle existants devront obligatoirement être préservés.

Une percée très légère pourra éventuellement être autorisée pour la mise en place d'un portail par exemple si elle ne remet pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.



-« Rues bordées de murs » : Grande Rue, rue des Ecoles, rue du Buot

Dans le cas des rues ou portions de rues mentionnées sur les documents graphiques, les clôtures sur voies publiques seront constituées uniquement de murs en pierre ou parement de pierre naturelle d'une hauteur minimum de 1,40 m ou encore de murets de pierre ou en parement de pierre d'une hauteur de 1 m surmontés d'une grille en fer forgé peinte, d'un garde-corps en bois (de préférence ajouré) ou d'un garde-corps alternant bois et métal (de préférence ajouré).

D'autres types de clôtures pourront être imposés ou autorisés pour des raisons de séquences urbaines afin de permettre l'intégration architecturale du projet dans son environnement (exemple : lorsque la clôture existante ou les clôtures avoisinantes ne respectent pas les dispositions actuellement en vigueur (couleur de la palissade, hauteur du muret...)).

### **11.3.2. Clôtures en limites séparatives :**

Clôture végétale composée d'essences locales (doublée éventuellement d'un grillage, de ganivelles ou assimilés).

– Hauteur maximale = 2 m.

#### Cas particulier :

Dans le cas de figure d'espace jouxtant l'habitation exposé à la vue (exemple : terrasse), des lames en bois massif d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés dans le prolongement du mur séparatif de la construction sur chaque limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m.

### **11.5. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

Sauf impossibilité technique et/ou architecturale avérée, les panneaux thermiques et photovoltaïques devront être installés sur les bâtiments annexes aux constructions où sur les corps secondaires de la construction (appentis...).

Des nouveaux éléments peuvent être construits spécialement pour accueillir des panneaux, qui donnent un usage supplémentaire : marquises, vérandas, pergolas, auvents, etc.

Pour limiter leur impact visuel ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques devront être insérés dans un cadre aluminium sombre ou intégrés aux ardoises.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau d'architecture, utilisé pour la toiture d'une habitation, d'une véranda, d'un abri ou d'une dépendance.

L'implantation des panneaux doit être organisée en fonction de l'architecture et de la composition de façade, pour participer à la composition de la toiture. Les panneaux peuvent par exemple être axés sur les travées de la maçonnerie.

Il faut veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux (verrières, lucarnes, etc.).

### **11.6. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement proche. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement.

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 25 m (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

## **12.2. Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé :**

### **12.2.1. Constructions à usage d'habitation collective :**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98 : une place de stationnement par logement (art. L123-1-13 CU)

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Tout projet de construction devra prévoir une place de stationnement avec un point de recharge pour véhicules électriques.

### **12.2.2. Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris) dont une non close et non couverte.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables (ex : stationnement enherbé, pavé joint gazon, gravier-gazon) et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluie.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98 : une place de stationnement par logement (art. L123-1-13 CU)

### **12.2.3. Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### **12.2.4. Constructions à usage artisanal (compatible avec l'environnement urbain) :**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### **12.2.5. Constructions à usage commercial :**

- Commerces courants :

Une surface de stationnement équivalente à 60 % de la surface de plancher totale (vente + réserve).

- Hôtels et restaurants :

Une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **12.2.6. Etablissements d'enseignement :**

Une place de stationnement par classe pour les établissements primaires.

2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

### **12.2.7. Constructions destinées à d'autres usages :**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

### **12.3.Modalités d'application :**

**12.3.1.**Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

**12.3.2.**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera autorisé à aménager sur un autre terrain public ou privé, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il justifie de l'acquisition, de la promesse d'acquisition, de la concession ou de la location à long terme de ces places de stationnement.

**12.3.3.**Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement de destination, les constructions existantes sont exonérées de places de stationnement supplémentaires. Ainsi, le paragraphe 12.2 ne s'applique pas.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1.**Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...).

**13.2.**Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale, par rapport à la surface du terrain, sera de 40% en UEa et de 40% en UEb.

**13.3.**Les surfaces non construites seront plantées à raison au minimum d'un arbre haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13.4.**Les reculs par rapport à l'alignement devront être perméables pour 50 % au moins de leur surface.

**13.5.**Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

**13.6.**Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

**13.7.**Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L.151-19 sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'une mesure compensatoire de replantation soit proposée (quantité identique et minimum à l'aide d'essences locales sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.)

**13.8** Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la «liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.9.**Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.10.**Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

## **ARTICLE UE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## **ARTICLE UE 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

# ONE URBAINE UR

## ZONE UR

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UR est une zone urbaine dénommée « Rue et Route » correspondant à des voies dont les caractéristiques et les ambiances (bâti + voirie) sont particulières. L'objectif est donc de les préserver et même de leur donner plus de cohérence à terme. Les règles urbanistiques et architecturales en dérivent.

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement.

Elle est divisée en sous-secteurs, à savoir:

- « UR1 » : Carrefour de la Houle ; partie boulevard de la Houle à vocation commerciale ;
- « UR2 » : partie entrée Boulevard de la Houle ;
- « UR3 » : Route des Belles Noës ;
- « UR4 » : Carrefour Gauden.

La servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-II-4° s'applique à l'ensemble des zones UR.

Ces zones sont destinées de façon préférentielle au logement à l'exception de la zone UR1 qui abrite une forte proportion de commerces.

La zone « UR1 » Carrefour de la Houle ; partie du boulevard de la Houle à vocation commerciale comporte un périmètre spécifique :

- Le secteur UR1 est soumis au droit de préemption sur les fonds de commerces.
- Le secteur UR1 est concerné par le périmètre de protection commerciale où les transformations des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services en logement sont interdites.

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UR 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**1.1.** Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

**1.2.** Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains admis dans la zone.

**1.3.** Les exploitations de carrières.

**1.4.** Les terrains de camping et de caravanage.

**1.5.** L'implantation d'habitations légères de loisirs (définis à l'article R111-31 du code de l'urbanisme), et de résidences mobiles de loisirs (article R111-32 CU).

**1.6.** Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence bâtie de l'utilisateur.

**1.7.** Les dépôts de ferraille, de gravats, épaves, carcasses de véhicules.

**1.8.** Dans les « Périmètres de protection des commerces » de la Houle et la place du centre, figurés au plan par un calque spécifique, les transformations des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services en logement sont interdites.

## ARTICLE UR 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1. Sont admis, sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (voir articles 6 et 11 des dispositions générales) :

2.1.1. Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la construction d'un abri de jardin par unité foncière.

2.1.2. Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

2.1.3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

2.1.4. Les constructions à usage d'Hébergement hôtelier, touristique, d'équipement public ou d'intérêt collectif (sanitaires, scolaires, culturels, sportifs, ...), de commerce et artisanat, de bureaux et services, de stationnement de véhicules, sous réserve de leur comptabilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant

2.1.5. Lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre. Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

2.2. Les constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumises à des prescriptions particulières définies par l'article 6 du présent règlement de zone.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre aux conditions ci-dessus sans que leur largeur soit inférieure à 3,50 m.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à 3 m si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

3.3. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet d'une division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

**Mutualiser les accès** : cela consiste à réunir 2 accès plutôt que réaliser 2 accès indépendants/autonomes ou à utiliser l'accès préexistant pour desservir à la fois la maison existante et le lot détaché lorsque cela est possible.

**Optimiser les accès** : les objectifs sont les suivants : permettre une moindre consommation de l'espace et limiter la multiplication des accès directs sur la voie publique pour faciliter les conditions de circulation et de sécurité.

3.4. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.5.**Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## **ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1.Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

### **4.2.Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La rétention de l'eau pluviale à la parcelle sera assurée dans les cas suivants suivant les modalités décrites ci-après, étant donné l'insuffisance capacitaire ou l'absence de réseau de collecte d'eau pluviale, conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales :0

– Lors de la création d'une surface de plancher dans les secteurs présentant des difficultés importantes de gestion de l'eau pluviale (problème de réseau, topographie, géologie...), identifiées dans l'annexe assainissement pluvial.

#### Modalités :

Les aménagements relatifs à la gestion de l'eau sur la parcelle seront calculés et réalisés sur la base du coefficient d'imperméabilisation maximum pour l'ensemble du terrain. Le coefficient d'imperméabilisation global maximal retenu est le coefficient d'emprise au sol de la zone + 10%. Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Sur les aspects techniques gestion de l'eau pluviale sur la parcelle voir l'annexe assainissement pluvial.

Dans le cas où l'autorisation concerne le bâti existant sans extension, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore ou n'aggrave pas la situation au regard de l'imperméabilisation.

En secteur à vocation d'activités, la mise en œuvre d'un prétraitement pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection en milieu naturel.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation doivent, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

### **4.3.Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable. Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

**4.4.**Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

## **ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **6.1. Voies routières publiques ou privées :**

#### **6.1.1. Cas général :**

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront être implantées comme suit :

<b>Secteurs</b>	<b>UR1</b>	<b>UR2</b>	<b>UR3</b>	<b>UR4</b>
<b>Recul ou alignement</b>	Alignement (voie)	3 m minimum	6 m minimum sur la VC6	Alignement ou 6 m minimum sur la RD3 Alignement ou 3 m minimum sur le reste des voies

#### **6.1.2. Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après, afin de respecter l'harmonie de l'ensemble :

- Dans le cas de parcelles à l'angle de deux voies.
- Dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitations existantes, à condition qu'il soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.
- Pour les constructions secondaires ou annexes aux constructions principales ainsi que pour une construction principale projetée sur un terrain non desservi par une voie publique (voie privée ou servitude de passage), localisé en fond de scène (excentré par rapport aux voies principales) ou à cœur d'îlot (à l'intérieur d'un secteur bâti.).
- Afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.
- Pour des parcelles de permis d'aménager ou de permis valant division lorsque ces implantations permettent le regroupement de stationnements et ou le partage d'espace vert.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

#### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).



## **6.2. Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :**

### **– Lignes existantes :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### **– Lignes futures :**

Sans objet.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

## **6.4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3,00 m.

**7.2.** Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

### **7.2.1. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :**

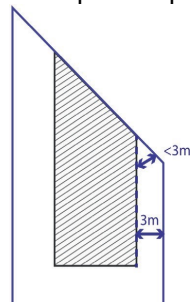
– Dans le cas d'une trame bâtie aux abords du projet ou d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

– Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément patrimonial ou naturel remarquable.

– Pour des parcelles de permis d'aménager ou de permis valant division lorsque ces implantations permettent le regroupement de stationnements et ou le partage d'espace vert.

– Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée. Dans ce cas, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé (cf : schéma ci-dessous) :

Exemple d'implantation possible :



**7.2.2.** Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

**7.2.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

#### 7.2.4. Abris de jardin :

Les abris de jardin devront être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait d'au moins 1 mètre de(s) la limite(s) séparative(s).

### **ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Non réglementé

### **ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder le pourcentage de la surface du terrain

Secteurs	UR1	UR2	UR3	UR4
Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	50%	40 %	30 %	50 %

L'emprise au sol de l'abri de jardin ne pourra excéder 12m<sup>2</sup>.

#### 9.2. Cas particuliers :

Cet article ne s'applique pas :

- En cas d'aménagement (sans extension) de constructions existantes ne respectant pas cette règle.
- En cas de reconstruction autorisée quand la construction démolie ou détruite ne respectait pas cette règle.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

### **ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.1. Hauteur maximale :

10.1.1. Les hauteurs maximales des constructions principales à l'égout du toit (ou acrotère) et au faîtage sont limitées à :

Secteurs	UR1	UR2	UR3	UR4
Hauteur à l'égout du toit	8 m	8 m	6 m	6 m
Hauteur au faîtage	11 m	11 m	9 m	9 m

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4.50 m au faîtage.

Pour les abris de jardin, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 2.20 m.

10.1.2. Des hauteurs différentes de celles définies au 10.1.1 pourront être autorisées ou imposées afin d'harmoniser la hauteur de la construction par rapport à celles des constructions voisines.

#### 10.1.3. Terrain en déclivité :

La hauteur est mesurée au milieu de la façade (cf. définition) à partir du terrain naturel avant tout affouillement ou rehaussement.

#### Cas particuliers :

- Pour les terrains en contrebas d'une voie, avec une construction implantée conformément à l'article 6, la hauteur de la façade côté rue, mesurée dans l'axe de celle-ci à partir du niveau de la rue, ne peut dépasser la limite de la hauteur prescrite pour cette zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.
- Dans les autres cas de figure, la hauteur de la moins haute des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

10.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial selon ses données d'origine.

**10.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

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.

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci. Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peu

être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes aux architectures locales.

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XX<sup>ème</sup> siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles. Elles devront ainsi tenir compte des éléments constructifs initiaux (emplacements des percements, proportions des ouvertures, modénatures et encadrement des baies, lucarnes, chaînes d'angle, trame des menuiseries, qualité des enduits...).

Les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment ancien (proportion, volume, hauteur...). Lorsque la demande concerne une ou des constructions dans un ensemble ancien (front bâti en pierre...), des prescriptions pourront être imposées pour que le projet respecte le caractère architectural et environnemental de cet ensemble.

Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

### « UR1 »

En centre ancien, il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faîtages ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (comprise entre 35° et 47°) ; des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées ; une modénature sobre, des menuiseries peintes.

### **Volumétrie :**

La largeur du pignon du volume principal n'excèdera pas 8 mètres.

Dérogation : Des travaux d'isolation par l'extérieur pourront être envisagés même si la construction existante ne respecte pas la règle définie ci-dessus.

### **Matériaux :**

Les matériaux préconisés pour les bâtiments principaux sont soit la pierre de pays maçonnée de façon traditionnelle soit le parpaing enduit soit pour les zones UR3 et UR4 le bois.

Des matériaux autres pourront être autorisés tels que le verre, la brique, etc...si l'aspect résultant satisfait aux exigences du paragraphe 11.1.

Une ampleur restreinte de type de matériaux utilisé pourra être imposée pour assurer l'inscription dans le caractère du paysage bâti environnant, par exemple le bois dans la limite de 2/3 de l'ensemble des façades, lorsque le projet est en continuité ou voisin d'un bâti ancien, expression d'une des architectures locales, la quotité restante ayant pour objet de faire le lien avec celui-ci.

Les bardages bois seront verticaux ou dans une trame (poteaux...) verticalisant l'ensemble.

### **Couvertures - toitures:**

#### ▪ Pour les volumes principaux :

*(Le volume principal désigne la construction qui possède la hauteur au faîtage la plus élevée et l'emprise au sol la plus importante):*

–Les volumes principaux devront être couverts en ardoises naturelles, la pente de toit ne pourra être inférieure à 37°.

#### ▪ Pour les volumes secondaires :

*(Le volume secondaire désigne la construction attenante au volume principal ayant une hauteur au faîtage moins élevée que celle du volume principal et une emprise au sol moins importante)*

–Les volumes secondaires devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

\_En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte soit en ardoises naturelles, soit en zinc, soit en verre notamment en cas de construction d'une véranda, à l'exclusion de tous autres matériaux (bac acier...).

#### ▪ Pour les abris de jardin et bâtiments annexes :

–Les abris de jardin et bâtiments annexes devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

\_En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte de préférence en ardoises naturelles ou en zinc.

D'autres matériaux de couverture, d'aspect et de teinte similaires, pourront être admis sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti.

–En cas de construction d'une serre, une toiture en verre pourra être autorisée.

#### ▪ Débords de toit :

–Lorsqu'ils sont liés à des contraintes techniques (écarter l'eau de pluie de la façade), les débords de toit limités et proportionnés pourront être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'usage du domaine public (circulation des piétons, camions...) et qu'ils sont cohérents avec l'environnement architectural environnant.

#### ▪ Toitures-terrasses :

Les toitures terrasses de faible importance (10% des surfaces de toitures) sont autorisées en éléments de jonction de bâtiments, en couverture de bow-window ou pour des motifs architecturaux sur des projets plus contemporains.

Des dispositions différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons d'intégration du projet dans son contexte urbain ou architectural.

#### ▪ Balcons :

–Les balcons sont interdits.

### Couleurs :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- Souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les façades de couleurs blanches lumineuses ou vives sont à éviter.

### Ouvertures – huisseries :

- Les ouvertures créées (portes, fenêtres, fenêtres de toit) devront être de proportions verticales ;
- Les fenêtres de toit devront être en format et en nombre proportionnées au volume de la toiture et à l'écriture de la façade et elles devront être installées verticalement et encastrées.

## **11.3. Clôtures :**

### **11.3.1. Clôtures sur voies publiques :**

Les clôtures sur voie publique constituent un élément essentiel pour la qualité des espaces publics (aspect de la rue...).

Les clôtures et les portails seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'architecture, le paysage et l'aspect des clôtures environnantes.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les proportions des clôtures et des matériaux doivent être harmonieuses

Les clôtures non végétales devront, offrir dans leur conception une logique de verticalité.

En cas de clôture opaque ou peu ajourée, des ouvertures et/ou changements de matériaux devront être faits tous les 16 m maximum, afin d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer une clôture haute continue,

Les murs suivront la pente naturelle du terrain (les clôtures en « escalier » ne sont pas autorisées)

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m.

#### Sont strictement interdits :

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en parpaings non enduits, les éléments préfabriqués (béton, fibrociment, plastique), les murs en fausse pierre, les balustrades en béton armé, les grillages seuls, les tôles, les doublages en toiles plastifiées, canisses et autres matériaux opaques, les aspects PVC, les thuyas, les lauriers palmes.

#### Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

✓ « UR1, » et « UR2 » : Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Mur en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur minimum de 1,40 m et maximum de 1.80 m.
  - Mur en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur d'1 m surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.
  - Clôture végétale composée d'essences locales renforcée ou non d'un simple grillage torsadé gris ou vert, de ganivelles ou assimilés, dont la hauteur ne devra pas dépasser à terme celle de la végétation.
  - Mur enduit à la stricte condition que cet élément constitue une continuité de style, de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal sur un linéaire maximum de 16 m.
- Sur un linéaire > 16 m, des ouvertures végétalisées ou changements de matériaux devront être faits afin d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer une clôture haute continue.
- Muret enduit d'1.20 m maximum surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.

✓ « UR3 et UR4 » : Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Maintien des boisements de type bocager avec le cas échéant, pose d'une clôture grillagée en retrait.
- Plantation d'une haie bocagère doublée ou non d'un simple grillage torsadé vert qui, s'il existe, devra être intégré entre deux rangs de plantation.
- Haie fleurie mixte de port libre avec ou sans grillage qui, s'il existe devra être intégré entre deux rangs de plantation et ne devra pas dépasser à terme, la hauteur de la végétation.
- Mur en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur minimum de 1,40 m et maximum de 1.80 m.

– Mur en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur d'1 m surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.  
\_ Muret enduit d'1.20 m maximum surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.

#### Cas particuliers :

\_ Les murs et murets en pierre naturelle existants devront obligatoirement être préservés. Une percée très légère pourra éventuellement être autorisée pour la mise en place d'un portail par exemple si elle ne remet pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

\_ D'autres types de clôtures pourront être imposés ou autorisés pour des raisons de séquences urbaines afin de permettre l'intégration architecturale du projet dans son environnement (exemple : lorsque la clôture existante ou les clôtures avoisinantes ne respectent pas les dispositions actuellement en vigueur (couleur de la palissade, hauteur du muret...)).

#### **11.3.2. Clôtures en limites séparatives :**

\_ Clôture végétale composée d'essences locales (doublée éventuellement d'un grillage, de ganivelles ou assimilés).

– Hauteur maximale = 2 m.

#### Cas particulier :

\_ Dans le cas de figure d'espace jouxtant l'habitation exposé à la vue (exemple : terrasse), des lames en bois massif d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés dans le prolongement du mur séparatif de la construction sur chaque limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m.

#### **11.4. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

Sauf impossibilité technique et/ou architecturale avérée, les panneaux thermiques et photovoltaïques devront être installés sur les bâtiments annexes aux constructions où sur les corps secondaires de la construction (appentis...).

Des nouveaux éléments peuvent être construits spécialement pour accueillir des panneaux, qui donnent un usage supplémentaire : marquises, vérandas, pergolas, auvents, etc.

Pour limiter leur impact visuel, ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Les panneaux photovoltaïques devront être insérés dans un cadre aluminium sombre ou intégrés aux ardoises.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau d'architecture, utilisé pour la toiture d'une habitation, d'une véranda, d'un abri ou d'une dépendance.

L'implantation des panneaux doit être organisée en fonction de l'architecture et de la composition de façade, pour participer à la composition de la toiture. Les panneaux peuvent par exemple être axés sur les travées de la maçonnerie.

Il faut veiller à ne pas surcharger les toitures : l'installation de panneaux solaires devra donc être évitée sur les couvertures qui présentent déjà d'autres éléments architecturaux (verrières, lucarnes, etc.).

#### **11.5. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement.

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

## ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**12.1.**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

**12.2.**Pour la zone "UR1", étant donné la configuration des lieux (possibilités limitées de stationnement sur l'emprise publique), seules s'appliquent les règles de stationnement 12.2.1 pour les constructions à usage d'habitation collective et 12.2.2 pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Pour les zones UR2, UR3 et UR4, afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé:

### 12.2.1.Constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98.

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Tout projet de construction devra prévoir une place de stationnement avec un point de recharge pour véhicules électriques.

### 12.2.2.Constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables (ex : stationnement enherbé, pavé joint gazon, gravier-gazon) et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluie.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98.

### 12.2.3.Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### 12.2.4.Constructions à usage artisanal (compatible avec l'environnement urbain) :

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### 12.2.5.Constructions à usage commercial :

#### - Commerces courants :

Une surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher totale (vente + réserve).

#### - Hôtels et restaurants :

Une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **12.2.6.Etablissements d'enseignement :**

Une place de stationnement par classe pour les établissements primaires.

2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du second degré.

#### **12.2.7.Constructions destinées à d'autres usages :**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

#### **12.2.8.Changement de destination pour la zone UR1 :**

La transformation d'un local commercial en habitation est soumise à la règle 12.2.2.

#### **12.3.Modalités d'application :**

**12.3.1.**Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

**12.3.2.**Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement de destination, les constructions existantes sont exonérées de places de stationnement supplémentaires. Ainsi, le paragraphe 12.2 ne s'applique pas.

### **ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1.**Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...).

**13.2.**Les constructeurs devront réaliser une surface minimum d'espaces verts, par rapport à la surface de la parcelle, de :

Secteurs	UR1	UR2	UR3	UR4
Espace vert minimum	30%	40%	50 %	30 %

**13.3.**Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13.4.**Les reculs par rapport à l'alignement devront être perméables pour 50% au moins de leur surface.

**13.5.**Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000m<sup>2</sup>, qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

**13.6.**Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

**13.7.**Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.8.**Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.9.**Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

### **ARTICLE UR 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.



## **ARTICLE UR 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

# ZONE URBAINE US

## ZONE US

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone US est une zone Urbaine dénommée « Sport - Loisirs ».

Elle correspond à des secteurs équipés ou en voie d'équipement où trouvent place les constructions et installations ayant un rapport direct avec le sport et les activités de loisirs.

- «US1 » : Loisirs - complexe multi-sports, salle des fêtes, complexe club-house du golf, hangar, équipements nautiques ;
- « US2 » : Camping – Caravaning catégorie tourisme "Emeraude " ;
- « US3 » : Camping – Caravaning catégorie loisirs "Pont Laurin".

– Les terrains de camping relevant de la catégorie "tourisme" correspondent aux terrains dont plus de la moitié du nombre d'emplacements est destinée à la location à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle de passage.

– Les terrains de camping relevant de la catégorie "loisirs" correspondent aux terrains dont plus de la moitié du nombre d'emplacements est destinée à une occupation généralement supérieure au mois pour une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement, et notamment l'article 13 des dites dispositions qui rappellent les règles générales applicables en matière de terrain de camping et de caravanage.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE US 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**1.1.** Les résidences mobiles de loisirs (ou mobil-homes) sur les emplacements cédés ou loués pour une durée supérieure à 2 ans (article R. 111-34-1 du code de l'urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas aux emplacements cédés avant le 2 octobre 2011 et jusqu'au terme du contrat pour les emplacements loués pour plus de 2 ans avant cette même date (article R. 111-34-2 du code de l'urbanisme).

**1.2.** Dans le camping du Pont Laurin, les habitations légères de loisirs (HLL) étant donné sa situation en bordure de la zone sensible du Frémur.

**1.3.** Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article US2.

**1.4.** Les exploitations de carrière.

**1.5.** Les décharges et dépôts divers.

#### ARTICLE US 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

**2.1.** Sont admis sous réserve de leur intégration à l'espace naturel, et sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) :

**2.1.1.** Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

**2.1.2.** Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

**2.1.3.** « US1 » : Les constructions, installations ou utilisations du sol destinées aux activités sportives, de loisirs de détente et à leur fonctionnement.

**2.1.4.** « US2 » et « US3 » : L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les constructions de bâtiments destinés aux services communs de ces installations, en dehors de la bande littorale des 100 mètres, en application de l'article L.146-4-III du Code de l'urbanisme et dans le respect des dispositions de l'article L. 146-5.

**2.1.5.** Le nombre d'emplacement nus (pour les tentes, caravanes, camping-cars...) dans chaque camping devra être au minimum de 25.

**2.1.6.** Pour le camping Emeraude, les habitations légères de loisirs (HLL) ne peuvent excéder 20 % du nombre total d'emplacements ou 35 emplacements si le nombre total d'emplacements du terrain est inférieur à 175, selon l'article R.111-32 du Code de l'urbanisme.

**2.1.7.** Lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre.

Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

**2.1.8.** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**2.2.** Les constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumises à des prescriptions particulières définies par l'article 6 du présent règlement de zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

**3.3.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.4.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.5.** Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## **ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

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

### **4.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation de rejet dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement. Les demandes d'autorisation d'urbanisme créant des surfaces imperméabilisées apporteront la démonstration du respect de cette règle.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### **4.3. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable. Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel devra être implanté et conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

De plus sur certains secteurs, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

## **ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment au

Règlement Sanitaire Départemental. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

Ces règles s'appliquent pour chaque parcelle résultant d'une division, à contrario des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

### **6.1. Voies routières publiques ou privées :**

#### **6.1.1. Cas général :**

Sauf dispositions particulières figurées au plan, les constructions peuvent être à l'alignement.

#### **6.1.2. Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

#### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

### **6.2. Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **6.4. Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature à proximité d'une canalisation de transport de gaz figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique doivent respecter les modalités de la réglementation en vigueur.

#### **6.5.Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

#### **6.6.Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du service gestionnaire.

### **ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 5 m.

**7.2.**Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

**7.3.**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

**7.4.**Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Non réglementé

### **ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1.Hauteur maximale :**

Secteur	US1	US2	US3
Hauteur à l'égout du toit		4m	3m
Hauteur au faîtage	15m	9m	5m

**10.2.**La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m.

### **ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**11.1.**Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

**11.2.**La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**11.3.**Les constructions, habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs (mobil homes) seront d'une couleur facilitant leur intégration dans le site. La couleur blanche est interdite.

**11.4.**Une intégration paysagère via des plantations sera réalisée pour l'implantation des nouvelles constructions ou installations.

**11.5.** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Pour toutes les clôtures, l'emploi de plaques de ciment, de parpaings bruts et du PVC sont strictement interdits.

**11.6.** D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les couleurs environnantes du patrimoine local de qualité.

#### **11.7. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

L'implantation des panneaux doit être organisée en fonction de l'architecture et de la composition de façade, pour participer à la composition de la toiture.

Ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la toiture ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches, de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

#### **11.8. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement.

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

### **ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

#### **12.2. Terrains de camping :**

– 1 place pour 5 emplacements (parking d'accueil et garage de nuit).

– Tout lieu recevant du public autre que ceux mentionnés au 12.1 ci-dessus : 1 place pour 10 personnes.

#### **12.3. Modalités d'application :**

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

### **ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...)

**13.2.** Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

**13.3.** Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L151.19 sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'une mesure compensatoire de replantation soit proposée (quantité identique et minimum à l'aide d'essences locales sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.)

**13.4.** Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la «liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.5.** Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.6.** Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

## **ARTICLE US 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## **ARTICLE US 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.



# ZONE URBAINE UI

## ZONE UI

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone à caractère d'activités et de services.

La zone UI est une zone urbaine dénommée « Industrie - Artisanat ».

Elle se situe à l'Est de la commune le long de la RD 603. Sur cette zone doivent trouver place les activités artisanales, industries, commerces, services, équipements qui compte-tenu de leur nature, de leur nuisance ou de leur importance, ne peuvent s'intégrer aux zones d'habitation.

Les nouvelles habitations, ne répondant pas à l'article UI.2.1.8 du présent règlement, y sont interdites de même que tout changement de destination en habitation.

Elle est composée de deux secteurs :

- Le secteur Ula, zone d'activité ayant plus de dix ans ;
- Le secteur Ulb, extension ayant fait l'objet d'une autorisation de lotissement en mai 2006.

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

### SECTION I – NATURE ET TYPES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**1.1.** Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article UI.2.

**1.2.** La création d'habitation dans la zone Ula et la création de nouvelles habitations ne répondant pas à l'article UI.2.1.8 du présent règlement dans la zone Ulb.

**1.3.** Le changement de destination en habitation

**1.4.** Les terrains de camping et de stationnement de caravanes destinées à l'hébergement de loisirs.

**1.5.** Les affouillements et exhaussements de sol visées aux articles R 425-25 et R 425-26 du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.

**1.6.** Les exploitations de carrières.

#### ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

**2.1.** Sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) :

**2.1.1.** Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.

**2.1.2.** Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

**2.1.3.** Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

**2.1.4.** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

**2.1.5.** Lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre

**2.1.6.** L'aménagement et l'extension des constructions existantes.

**2.1.7.** Le changement de destination d'une partie habitation existante.

**2.1.8.** Dans le secteur UIb seulement : la construction d'une partie habitation à l'intérieur du bâtiment principal d'activité à condition :

- qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire (surveillance, gardiennage...),
- que sa surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.2.** Les constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumises à des prescriptions particulières définies par l'article 6 du présent règlement de zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir sans toutefois que leur largeur soit inférieure à 4 m.

**3.3.** Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet d'une division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

**Mutualiser les accès** : cela consiste à réunir 2 accès plutôt que réaliser 2 accès indépendants/autonomes ou à utiliser l'accès préexistant pour desservir à la fois la maison existante et le lot détaché lorsque cela est possible.

**Optimiser les accès** : les objectifs sont les suivants : permettre une moindre consommation de l'espace et limiter la multiplication des accès directs sur la voie publique pour faciliter les conditions de circulation et de sécurité.

**3.4.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.5.** Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies figurant au plan pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie. Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.

**3.6.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.7.**Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

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

### **4.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation de rejet dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, la rétention de l'eau sur la parcelle devra être assurée.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le coefficient d'imperméabilisation global maximal retenu est le coefficient d'emprise au sol de la zone + 10%. Les aménagements relatifs à la gestion de l'eau sur la parcelle seront calculés et réalisés sur la base du coefficient d'imperméabilisation maximum pour l'ensemble du terrain.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### **4.3. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable. Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

**4.4.**Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

De plus sur certains secteurs, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

**4.5.**Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

**4.6.** Les constructions neuves à usage d'habitation auront l'obligation d'avoir un local ou un abri d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment au Règlement Sanitaire Départemental. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **6.1. Voies routières publiques ou privées :**

#### **6.1.1. Cas général :**

Sauf dispositions particulières figurées au plan, les constructions-devront être implantées à 6 m de l'alignement.

#### **6.1.2. Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- Sans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés ;
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

#### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

### **6.2. Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

#### **6.4.Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature à proximité d'une canalisation de transport de gaz figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique doivent respecter les modalités de la réglementation en vigueur.

#### **6.5.Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

#### **6.6.Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du service gestionnaire.

### **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 3 m.

**7.2.**La construction peut toutefois être édifiée sur une seule limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiments ne respectant pas déjà ce recul sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

**7.3.**Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

**7.4.**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

**7.5.**Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 m.

### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

**9.1.**L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain « UI ».

#### **9.2.Cet article ne s'applique pas :**

- En cas de reconstruction après sinistre ;
- Aux constructions existantes ne respectant pas cette règle ;
- Aux installations et équipements liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Hauteur maximale :**

Le point le plus haut hors cheminée de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 15 m.

**10.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics

**10.3.** La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**11.3.** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Pour toutes les clôtures, l'emploi de plaques de ciment, de parpaings bruts et du PVC sont strictement interdits. Les portails en PVC à partir du moment où ils sont de forme simple (lames verticales sans ajout décoratif).

**11.4.** D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les couleurs environnantes du patrimoine local de qualité.

### **11.5. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

L'implantation des panneaux doit être organisée en fonction de l'architecture et de la composition de façade, pour participer à la composition de la toiture.

Les panneaux peuvent par exemple être axés sur les travées de la maçonnerie.

Ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la toiture ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches, de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

### **11.6. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement.

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **12.2.Modalités d'application :**

**12.2.1.**Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'en apprécier les besoins.

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1.**Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface de la parcelle.

**13.2.**Les surfaces non construites devront être plantées d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13.3.**Les reculs par rapport à l'alignement devront être perméables pour 50 % au moins de leur surface.

**13.4.**Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

**13.5.** Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L151.19 sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'une mesure compensatoire de replantation soit proposée (quantité identique et minimum à l'aide d'essences locales sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.)

**13.6.**Plantes invasives : les espèces végétations dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.7.**Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.8.**Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

## **ARTICLE UI 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## **ARTICLE UI 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

# ZONE URBAINE UP

## ZONE UP

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone à caractère portuaire, nautique et touristique.

La zone UP est une zone Urbaine dénommée « Port - Nautisme - Tourisme ».  
Elle correspond à des secteurs proches de la mer équipés ou en voie d'équipement où trouvent place les constructions et installations ayant rapport avec les activités portuaires, nautiques et liées au tourisme.

La zone UP est constituée des espaces suivants :

- Le Petit Port : activités portuaires, chantier naval, ateliers de réparation navale, locaux techniques, autres activités et équipements à caractère nautique et touristique.
- La Petite Salinette : activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (nautisme et balnéaire : plateforme légère de stockage, matériels et équipements nautiques, yacht club, école de voile, toilettes publiques).
- Le Nessay - Boulevard du Bechet : activités portuaires, activités liées au nautisme, au balnéaire et au tourisme (sanitaires, locaux SNSM, bureau du port, ateliers de réparation, locaux techniques, douches, cabines de plage du Béchet, ...).

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UP 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article UP2.

### ARTICLE UP 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec le site et leur intégration au paysage et sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) :

**1.1.** Les bâtiments nécessaires aux activités nécessitant la proximité de la mer ainsi que ceux liés aux activités touristiques.

**1.1.1.** Les constructions, installations ou utilisations du sol destinées aux activités liées au nautisme, aux activités portuaires, aux ateliers de réparations navales, aux activités de carénage, à l'exclusion de tout logement.

**1.1.2.** Les constructions liées à l'activité touristique et balnéaire.

**1.1.3.** Les aires de stationnement de bateaux.

**1.1.4.** Les exondements nécessaires aux activités de la zone.

**1.1.5.** La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre sous réserve des emprises et volumes initiaux.



**1.2.** Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**1.3.** Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

**1.4.** Les constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumises à des prescriptions particulières définies par l'article 6 du présent règlement de zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

**3.3.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.4.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

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

#### **4.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation de rejet dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

#### **4.3. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable. Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements de destination.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel devra être implanté et conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

De plus sur certains secteurs, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

### **6.1. Voies routières publiques ou privées :**

#### **6.1.1. Cas général :**

L'implantation des constructions principales s'effectuera à l'alignement ou avec un retrait minimal d'1m des voies existantes ou à créer.

**6.1.2.** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

#### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

### **6.2. Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **6.3.Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### **6.4.Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature à proximité d'une canalisation de transport de gaz figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique doivent respecter les modalités de la réglementation en vigueur.

### **6.5.Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### **6.6.Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du service gestionnaire.

## **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans toutefois être inférieure à 3 m.

**7.2.**Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Non réglementé

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1.Hauteur maximale :**

Le point le plus haut de toute construction ne pourra pas dépasser une hauteur de 11 m par rapport au terrain naturel.

Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux éléments techniques liés à la destination de la zone.

**10.2.**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**11.1.**Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

**11.2.**La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De par les caractéristiques exceptionnelles des sites « UP », une attention toute particulière portera sur les notions de qualité, d'intégration à l'environnement bâti ou naturel, d'aspects harmonieux et proportionnés.

**11.3.** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Pour toutes les clôtures, l'emploi de plaques de ciment, de parpaings bruts et de matériaux d'aspect PVC sont strictement interdits.

**11.4.** D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les couleurs environnantes du patrimoine local de qualité.

#### **11.5. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

L'implantation des panneaux doit être organisée en fonction de l'architecture et de la composition de façade, pour participer à la composition de la toiture.

Les panneaux peuvent par exemple être axés sur les travées de la maçonnerie.

Ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la toiture ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches, de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

#### **11.6. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement.

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

### **ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **12.1. Modalités d'application :**

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques particulières en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'en apprécier les besoins.

### **ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...) ;

**13.2.** Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

**13.3.** Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L151.19 sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'une mesure compensatoire de replantation soit proposée (quantité identique et minimum à l'aide d'essences locales sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.)

**13.4.**Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.5.**Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.6.**Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

#### **ARTICLE UP 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

#### **ARTICLE UP 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

# ZONE URBAINE UZ

## ZONE UZ

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ correspond à l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté dite des « Tourelles », elle est destinée à de l'habitat, des services et des activités compatibles avec du logement.

Elle est découpée en 2 secteurs :

- UZa, secteur relativement dense ;
- UZb, secteur de bâti mixte.

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus).
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UZ 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**1.1.** Les constructions, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

**1.2.** Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à l'édification des constructions ou à la réalisation d'aménagements publics.

**1.3.** Les terrains de camping et de caravanage.

**1.4.** L'implantation d'habitations légères de loisirs (définis dans l'article R111-31 du code de l'urbanisme) et des maisons légères d'habitation (caravanes, mobil-homes posés sur le sol ou sur des plots de fondation).

**1.5.** Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, de vieilles ferrailles, d'encombrants...

#### ARTICLE UZ 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec le site et leur intégration au paysage et sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*)

**2.1.** Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la construction d'un abri de jardin par unité foncière.

**2.2.** Les constructions ou utilisation du sol répondant à la vocation d'habitat du quartier.

**2.3.**

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but général (réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, cabines téléphoniques...).
- Les places de stationnement en aérien.
- Les piscines non couvertes ou couvertes sans création de surface de plancher.

**2.4.** La reconstruction selon les dispositions réglementaires de la présente zone.

**2.5.** Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**2.6.** Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

**3.3.** Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet d'une division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

**Mutualiser les accès** : cela consiste à réunir 2 accès plutôt que réaliser 2 accès indépendants/autonomes ou à utiliser l'accès préexistant pour desservir à la fois la maison existante et le lot détaché lorsque cela est possible.

**Optimiser les accès** : les objectifs sont les suivants : permettre une moindre consommation de l'espace et limiter la multiplication des accès directs sur la voie publique pour faciliter les conditions de circulation et de sécurité.

**3.4.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.5.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.6.** Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### **ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

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

#### **4.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation de rejet dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, la rétention de l'eau sur la parcelle devra être assurée. Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau sont à la charge exclusive du propriétaire qui

doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le coefficient d'imperméabilisation global maximal retenu est le coefficient d'emprise au sol de la zone + 10%. Les aménagements relatifs à la gestion de l'eau sur la parcelle seront calculés et réalisés sur la base du coefficient d'imperméabilisation maximum pour l'ensemble du terrain.

Sur les aspects techniques gestion de l'eau pluviale sur la parcelle voir l'annexe assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

#### **4.3. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions du plan masse et des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

**4.6.** Les constructions neuves à usage d'habitation collective auront l'obligation d'avoir un local ou un abri d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

### **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

#### **6.1. Voies routières publiques ou privées :**

##### **6.1.1. Cas général :**

L'implantation des constructions devra respecter l'ordonnancement de fait des constructions existantes (respect des notions de continuité ou de prolongement du front bâti).

##### **6.1.2. Cas particuliers :**

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- Afin de mieux harmoniser les constructions d'immeubles collectifs (implantations dans le respect des notions de continuité ou de prolongement de front bâti), d'une opération groupée (implantations permettant le regroupement de parkings, le partage d'espaces verts) ou d'équipements publics ;
- Sur les voies structurantes (voies d'entrées/sorties de la ZAC), afin de ne pas avoir uniquement des garages sur la ligne d'implantation partielle et ou dans la bande d'implantation du plan masse, leur implantation pourra être imposée.

##### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le



déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

## **6.2.Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **6.3.Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **6.4.Canalisation de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature à proximité d'une canalisation de transport de gaz figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique doivent respecter les modalités de la réglementation en vigueur.

## **6.5.Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **6.6.Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du service gestionnaire.

# **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

## **7.1.Cas général :**

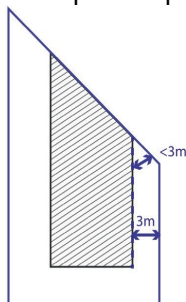
Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit, sans toutefois être inférieure à 3,00 m.

## **7.2.Cas particuliers :**

**7.2.1.** Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- Afin de respecter la trame bâtie existante aux abords du projet, en s'inscrivant dans cette trame (respect des notions de continuité ou de prolongement du front bâti)
- Afin de mieux harmoniser les constructions d'immeubles collectifs (implantations dans le respect des notions de continuité ou de prolongement de front bâti), d'une opération groupée (implantations permettant le regroupement de parkings, le partage d'espaces verts) ou d'équipements publics.
- Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée. Dans ce cas, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé (cf : schéma ci-dessous) :

Exemple d'implantation possible :



#### 7.2.2. Abris de jardin :

Les abris de jardin devront être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait d'au moins 1 mètre de(s) la limite(s) séparative(s).

### **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Sans objet

### **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

#### En secteur UZa :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.
- L'emprise au sol de l'abri de jardin ne pourra excéder 12m<sup>2</sup>.

#### En secteur UZb :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 35 % de la surface du terrain.
- L'emprise au sol de l'abri de jardin ne pourra excéder 12m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

#### **10.2. Hauteur maximale :**

##### **10.2.1. En secteur UZa :**

La hauteur maximale à l'égout du toit (ou acrotère) est fixée à 7 m.

##### **10.2.2. En secteur UZb :**

La hauteur maximale à l'égout du toit (ou acrotère) est fixée à 6 m.

**10.3.** Des hauteurs différentes de celles définies au 10.1.1 pourront être autorisées ou imposées afin d'harmoniser la hauteur de la construction par rapport à celles des constructions voisines.

**10.4.** Pour les bâtiments annexes : la hauteur maximale au faîtage est fixée à 4.50 m.  
Pour les abris de jardin : la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 2.20 m.

### **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

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.

## **11.1.Aspect extérieur des constructions :**

### **11.1.1.Aspect général :**

Tout projet de construction devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci. Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple.

Les extensions seront composées en harmonie avec les constructions existantes.

Les garages en sous-sol sont interdits, sauf pour les immeubles collectifs, les permis groupés et les équipements publics.

### **11.1.2.Façades : matériaux, couleurs et ravalement :**

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les immeubles collectifs, dès lors que la construction nouvelle propose un linéaire de façade supérieur à 15m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement soit par l'adaptation à la pente de la rue, par des ruptures verticales (échelonnage des faitages) ou par le dessin même de la façade.

#### **Volumétrie :**

La largeur du pignon du volume principal n'excèdera pas 8 mètres.

Dérogation : Des travaux d'isolation par l'extérieur pourront être envisagés même si la construction existante ne respecte pas la règle définie ci-dessus.

#### **Matériaux :**

Les matériaux préconisés pour les bâtiments principaux sont soit la pierre de pays maçonnée de façon traditionnelle soit le parpaing enduit soit le bois.

Des matériaux autres pourront être autorisés tels que le verre, la brique, etc...si l'aspect résultant satisfait aux exigences du paragraphe 11.1.

Une ampleur restreinte de type de matériaux utilisé pourra être imposée pour assurer l'inscription dans le caractère du paysage bâti environnant, par exemple le bois dans la limite de 2/3 de l'ensemble des façades, lorsque le projet est en continuité ou voisin d'un bâti ancien, expression d'une des architectures locales, la quotité restante ayant pour objet de faire le lien avec celui-ci.

Les bardages bois seront verticaux ou dans une trame (poteaux...) verticalisant l'ensemble.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **Couleurs :**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.
- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.
- Souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les façades de couleurs blanches lumineuses ou vives sont à éviter.

### **11.1.1.3.Couvertures, toitures – balcons :**

#### **Couvertures - toitures:**

- Pour les volumes principaux :

*(Le volume principal désigne la construction qui possède la hauteur au faîtage la plus élevée et l'emprise au sol la plus importante):*

– Les volumes principaux devront être couverts en ardoises naturelles, la pente de toit ne pourra être inférieure à 37°.

- Pour les volumes secondaires :

*(Le volume secondaire désigne la construction attenante au volume principal ayant une hauteur au faîtage moins élevée que celle du volume principal et une emprise au sol moins importante)*

– Les volumes secondaires devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte soit en ardoises naturelles, soit en zinc, soit en verre notamment en cas de construction d'une véranda, à l'exclusion de tous autres matériaux (bac acier...).

- Pour les abris de jardin et bâtiments annexes :

– Les abris de jardin et bâtiments annexes devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte de préférence en ardoises naturelles ou en zinc.

D'autres matériaux de couverture, d'aspect et de teinte similaires, pourront être admis sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti.

– En cas de construction d'une serre, une toiture en verre pourra être autorisée.

- Débords de toit :

– Lorsqu'ils sont liés à des contraintes techniques (écarter l'eau de pluie de la façade), les débords de toit limités et proportionnés pourront être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'usage du domaine public (circulation des piétons, camions...) et qu'ils sont cohérents avec l'environnement architectural environnant.

- Toitures-terrasses :

Les toitures terrasses de faible importance (10% des surfaces de toitures) sont autorisées en éléments de jonction de bâtiments, en couverture de bow-window ou pour des motifs architecturaux sur des projets plus contemporains.

Des dispositions différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons d'intégration du projet dans son contexte urbain ou architectural.

#### **Balcons :**

– Les balcons sont interdits.

### **11.1.1.4.Ouvertures, huisseries :**

– Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de façade et ceux en combles. L'importance des percements en combles doit être moindre que celle des percements de la façade verticale du bâtiment.

– Les ouvertures créées (portes, fenêtres, fenêtres de toit) devront être de proportions verticales ;

– Les fenêtres de toit devront être en format et en nombre proportionnées au volume de la toiture et à l'écriture de la façade et elles devront être installées verticalement et encastrées.

## **11.2.Aménagement des abords des constructions :**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **11.2.1.Bâtiments annexes :**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **11.2.2.Aires de stationnement :**

Les places de stationnement sur la parcelle seront disposées, préférentiellement en front de garage, entre la clôture et celui-ci.

En zone UZb, la taille des parcelles étant de l'ordre ou supérieure à 600m<sup>2</sup>, cette disposition pourra être imposée.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles de petite taille, de moins de 300m<sup>2</sup>, aux immeubles collectifs, aux permis groupés, aux équipements publics.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement.
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

### **11.2.3.Clôtures :**

#### Clôtures sur voies publiques :

Interfaces importantes pour la qualité des espaces partagés et éléments d'une unité paysagère, le traitement des clôtures pourra être imposé pour certaines parcelles.

Les types de clôtures autorisées sont :

- Les murets qui seront constitués de pierres ou parement de pierre du pays maçonnées sur le côté rue et couronnement. Les murets pourront être enduits côté parcelle. Le couronnement sera droit ou en pente vers la rue. Les murets auront une hauteur de 0.80 m. Les piliers sont autorisés.
- Les clôtures végétales composées d'essences locales (doublées éventuellement de <). La haie sera obligatoirement côté rue de type arbustif à faible ou moyen développement afin de limiter l'encombrement sur rue. Le grillage, de type souple plastifié vert, facultatif sera implanté en retrait, d'une hauteur inférieure à 1 m. Les poteaux pour le grillage seront métalliques plastifiés verts.

Les ouvertures maximales autorisées dans la clôture sur la voie principale sont : une ouverture de largeur maximum de 6.20 m pour les entrées/sorties de véhicules et une éventuelle ouverture pour un portillon.

#### Clôtures sur chemin piéton et espace vert public :

Seules les clôtures végétales composées d'essences locales, doublées éventuellement de grillage sont autorisées. Le grillage, de type souple plastifié vert, facultatif sera implanté en mitoyenneté et d'une hauteur inférieure ou égale à 1.20 m. Les poteaux pour le grillage seront métalliques plastifiés vert.

#### Clôtures en limites séparatives :

Seules les clôtures végétales composées d'essences locales, doublées éventuellement de grillage sont autorisées. Le grillage, de type souple plastifié vert, facultatif sera implanté en mitoyenneté et d'une hauteur inférieure ou égale à 1.20 m. Les poteaux pour le grillage seront métalliques plastifiés vert.

Sont interdits :

- Les plaques béton, les murs en fausse pierre, les balustrades en béton armé, les piliers bétons + grillages.
- Les panneaux ou lattes plastiques, les tissus plastiques coupe-vent, le bois tressé, les canisses bois ou plastiques, les brandes de bruyère.

#### 11.2.4. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement.

L'implantation d'une éolienne pourra être refusée si les 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 (R111-21).

#### 11.2.5. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :

Ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la toiture ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être autorisés à conditions qu'ils soient :

- De teinte ardoisée ;
- Localisé dans la mesure du possible sur les bâtiments annexes et les préaux ;
- Qu'ils soient intégrés sur le même plan que la toiture et disposés harmonieusement. Dans le cas de la toiture de la construction principale, la disposition préconisée est une bande au faîtage, à l'égout du toit.

### **ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 27.5 m<sup>2</sup> (parking pour personne à mobilité réduite, accès compris) dans le cas de parkings collectifs.

Pour les immeubles collectifs, les permis groupés, les équipements publics, les places de stationnement peuvent être partiellement ou totalement regroupées.

#### **12.2. Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :**

##### **12.2.1. Constructions à usage d'habitation (collective ou individuelle) :**

###### Habitation individuelle :

-En zone UZa et UZb :

Deux places de stationnement par logement aménagée sur la propriété (garage non compris).

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables (ex : stationnement enherbé, pavé joint gazon, gravier-gazon) et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluie.

Habitat groupé : 1,5 place de stationnement par logement.

###### Habitation collective ou à caractère social :

Une place de stationnement par logement. Si cela est envisageable, une certaine proportion de ces places pourra être autorisée ou imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

A noter qu'en cas d'extension de bâtiments à usage de logements locatifs aidés par l'Etat (Décret du 1er Avril 1999), la place de stationnement par logement ne s'impose qu'au-delà d'une augmentation de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux.

Ces habitations auront des aires pour les véhicules non motorisés (local à vélos...)

Tout projet de construction devra prévoir une place de stationnement avec un point de recharge pour véhicules électriques.

##### **12.2.2. Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

En fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

(Élément de référence : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite)

### **12.2.3.Constructions à usage commercial :**

En fonction des effectifs et de l'accueil des usagers... ;

Élément de référence :

- Commerces : une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de surface de plancher construite (vente + réserve.).
- Hôtels et restaurants : une place pour 2 chambres créées et une place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant créée.

### **12.3.Modalités d'application :**

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation 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).

### **12.4.Stationnement vélos :**

Il est exigé au minimum un emplacement par logement créé pour les immeubles collectifs.

## **ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les reculs par rapport à l'alignement devront être perméables pour 50% au moins de leur surface.

### **13.1. En zone UZa :**

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale par rapport à la surface de la parcelle sera de 20 %

### **13.2 En zone UZb :**

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale par rapport à la surface de la parcelle sera de 40 % pour la zone UZb.

Pour une opération groupée, le ratio sera établi en considérant le terrain d'assiette de l'opération et au moins 25% des dits espaces verts devront être d'un seul tenant.

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...).

**13.3.** Sur chaque parcelle ou dans le périmètre d'une opération groupée, les surfaces libres de toute construction et stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain.

**13.4.** Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000m<sup>2</sup> (un arbre de haute tige minimum pour 200m<sup>2</sup> de stationnement), qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

**13.5.** Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

**13.6.** Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L151.19 sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'une mesure compensatoire de replantation soit proposée (quantité identique et minimum à l'aide d'essences locales sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.)

**13.7.** Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.8.** Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.9.** Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

## **ARTICLE UZ 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## **ARTICLE UZ 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.



# **ZONE URBAINE USDU**

## **(SECTEURS DEJA URBANISES)**

### **ZONE USDU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone "USDU » regroupe des secteurs déjà urbanisés autre que les agglomérations et villages au titre de la loi dite « Littoral » et plus particulièrement l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Il s'agit des secteurs suivants :

- La Fosse ;
- La Ville aux Samsons ;
- La Houlette ;
- La Ville es Mariniaux ;
- La Duché / La Flairie.

Ces secteurs sont constructibles dans le respect des dispositions de la loi dite « Littoral », et notamment de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement et aux paysages.

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE USDU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol sauf celles visées à l'article USDU 2.

##### **ARTICLE USDU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont autorisées sous conditions les destinations suivantes :

- Habitation et toutes ses sous-destinations ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics et toutes ses sous-destinations.

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site, de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au paysage, et sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (voir articles 6 et 11 des dispositions générales) :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné, et sous réserve que ces aménagements ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou au paysage.
- Les nouvelles constructions principales sont autorisées dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné, sous réserve de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

- La construction d'annexes dans une limite de 30m<sup>2</sup>, dans les conditions fixées dans le présent règlement. Les piscines couvertes et non couvertes sont concernées par la présente règle.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la construction d'un abri de jardin par unité foncière dont l'emprise au sol ne pourra pas excéder 12m<sup>2</sup>.
- Lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre. Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et leur intégration au paysage.
- Sous réserve du respect de la loi Littoral, les constructions, installations, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE USDU 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

**3.3.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.

**3.4.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.5.** Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### **ARTICLE USDU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

#### **4.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### **4.3.Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements de destination.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Les rejets en milieu hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectifs sont interdits.

**4.4.**Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.**Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE USDU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

### **ARTICLE USDU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

#### **6.1.Voies routières publiques ou privées :**

Les constructions devront s'implanter en veillant à respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné et en s'assurant de l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement les plus anciennes.

Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

#### **6.2. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

#### **6.3.Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

#### **6.4.Lignes de transport d'énergie électrique :**

##### **6.4.1.Lignes existantes :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

##### **6.4.2.Lignes futures :**

Sans objet

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

#### **6.5.Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### **ARTICLE USDU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions devront s'implanter en veillant à respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné et en s'assurant de l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement les plus anciennes.  
Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

**7.2.** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

**7.3.** Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **ARTICLE USDU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Non règlementé.

### **ARTICLE USDU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Les annexes ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 30m<sup>2</sup>.
- Les abris de jardin ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 12m<sup>2</sup>.
- En cas de reconstruction d'une construction principale, l'emprise au sol ne devra pas excéder celle de la construction antérieure, sauf disposition contraire indiquée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE USDU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1.Hauteur maximale :**

**10.1.1.** La hauteur des constructions devra respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné en s'assurant de l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur. Dans tous les cas, la hauteur des constructions devra être fixée en fonction de l'insertion dans le site et des bâtis de références, avec un maximum de 6m à l'égout du toit, 9m au faîtage.

**10.1.2.** La hauteur des annexes est limitée à 4.50m au faîtage.

### **10.1.3.Terrain en déclivité :**

La hauteur est mesurée au milieu de la façade (cf. définition) à partir du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

Pour les terrains en contrebas d'une voie, avec une construction implantée conformément à l'article 6, la hauteur de la façade côté rue, mesurée dans l'axe de celle-ci à partir du niveau de la rue, ne peut dépasser la limite de la hauteur prescrite pour cette zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

Dans les autres cas de figure, la hauteur de la moins haute des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

**10.2.**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial selon ses données d'origine.

**10.3.**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE USDU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**11.1.**Tout projet de construction devra assurer une bonne intégration paysagère, ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti du secteur et respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation qui s'applique sur le secteur concerné.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci. Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

**11.2.**La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles. Elles devront ainsi tenir compte des éléments constructifs initiaux (emplacements des percements, proportions des ouvertures, modénatures et encadrement des baies, lucarnes, chaînes d'angle, trame des menuiseries, qualité des enduits...).

Les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment ancien (proportion, volume, hauteur...).

Lorsque la demande concerne une ou des constructions dans un ensemble ancien (front bâti en pierre...), des prescriptions pourront être imposées pour que le projet respecte le caractère architectural et environnemental de cet ensemble.

**11.3.**Dès lors que la construction nouvelle, d'un profil autre que celui de la longère, propose un linéaire de façade supérieur à 12m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement.

Dans les parties anciennes des secteurs, il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faîtages ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme ; des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées ; une modénature sobre, des menuiseries peintes.

Les toits terrasses de faible importance non accessibles, constituant des éléments de liaison entre volumes, pourront être autorisés.

#### Matériaux :

Les matériaux préconisés pour les bâtiments principaux sont soit la pierre de pays maçonnée de façon traditionnelle soit le parpaing enduit soit le bois.

Des matériaux autres pourront être autorisés tels que le verre, la brique, le bois etc...si l'aspect résultant satisfait aux exigences du paragraphe 11.1.

Une ampleur restreinte de type de matériaux utilisé pourra être imposée pour assurer l'inscription dans le caractère du paysage bâti environnant, lorsque le projet est en continuité ou voisin d'un bâti ancien, expression d'une des architectures locales, la quotité restante ayant pour objet de faire le lien avec celui-ci.

Les bardages bois seront verticaux ou dans une trame (poteaux...) verticalisant l'ensemble.

#### Couleurs :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- Souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les façades de couleurs blanches lumineuses ou vives sont à éviter.

Les vérandas, rapportées à un bâtiment existant, devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

### **11.4.Clôtures :**

#### **11.4.1.Clôtures sur voies publiques :**

Les clôtures sur voie publique constituent un élément essentiel pour la qualité des espaces publics (aspect de la rue...).

Les clôtures et les portails seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'architecture, le paysage et l'aspect des clôtures environnantes.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les proportions des clôtures et des matériaux doivent être harmonieuses

Les clôtures non végétales devront offrir dans leur conception une logique de verticalité.

Les murs suivront la pente naturelle du terrain (les clôtures en « escalier » ne sont pas autorisées).

La hauteur maximale des clôtures est de 1.40 m.

#### Sont strictement interdits :

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en parpaings non enduits, les éléments préfabriqués (béton, fibrociment, plastique), les murs en fausse pierre, les balustrades en béton armé, les grillages seuls, les tôles, les doublages en toiles plastifiées, canisses et autres matériaux opaques, les aspects PVC, les thuyas, les lauriers palmes.

#### Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

-Mur en pierre ou en parement pierre naturelle.

-Muret en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur maximale d'1 m surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.

-Clôture végétale composée d'essences locales renforcée ou non d'un simple grillage torsadé gris ou vert, de ganivelles ou assimilés, dont la hauteur ne devra pas dépasser à terme celle de la végétation.

#### Cas particuliers :

– Les murs et murets en pierre naturelle existants devront obligatoirement être préservés. Une percée très légère pourra éventuellement être autorisée pour la mise en place d'un portail par exemple si elle ne remet pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

\_D'autres types de clôtures pourront être imposés ou autorisés pour des raisons de séquences urbaines afin de permettre l'intégration architecturale du projet dans son environnement (exemple : lorsque la clôture

existante ou les clôtures avoisinantes ne respectent pas les dispositions actuellement en vigueur (couleur de la palissade, hauteur du muret...)).

#### **11.4.2. Clôtures en limites séparatives :**

\_Clôture végétale composée d'essences locales (doublée éventuellement d'un grillage, de ganivelles ou assimilés).

– Hauteur maximale = 2 m.

#### **Cas particulier :**

\_Dans le cas de figure d'espace jouxtant l'habitation exposé à la vue (exemple : terrasse), des lames en bois massif d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés dans le prolongement du mur séparatif de la construction sur chaque limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m.

#### **11.5. Buttes artificielles :**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès.

#### **11.6. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

Il est recommandé de les installer sur l'intégralité de la couverture, ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

#### **11.7. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement.

### **ARTICLE USDU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 25 m (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris) dont une non close et non couverte.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables (ex : stationnement enherbé, pavé joint gazon, gravier-gazon) et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluie.

En cas de construction à usage d'habitation collective, le projet devra prévoir une place de stationnement avec un point de recharge pour véhicules électriques.

### **ARTICLE USDU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas,...).

**13.1.**Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Ils ne pourront être inférieurs à 20% de l'emprise de l'unité foncière.

**13.2.** Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

**13.3.** Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L151.19 sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'une mesure compensatoire de replantation soit proposée (quantité identique et minimum à l'aide d'essences locales sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.)

**13.4.** Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la «liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.5.** Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.6.** Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

## **ARTICLE USDU 14 -PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## **ARTICLE USDU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.



# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## ZONE AGRICOLE A

### ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

Il sera rappelé que sont également applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement, notamment l'article 2 rappelant les dispositions relatives aux conditions de distance d'implantation des bâtiments imposées par l'article L111-3 du Code Rural.

Par dérogation aux dispositions générales du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.146-4-1 CU, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.146-4-1 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

**1.1.** Les constructions et utilisations du sol de toute nature, les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les drainages dans les zones humides répertoriées dans l'annexe, autres que ceux liés à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérés comme leur prolongement et ceux admis à l'article A.2.

**1.2.** L'aménagement de terrains de campings, sauf le camping à la ferme.

**1.3.** L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

**1.4.** Les dépôts de ferrailles, de gravats, épaves, carcasses de véhicules...

**1.5.** Tout arasement du patrimoine végétal sous forme de talus ou d'arbres isolé repéré au document graphique du PLU et protégé au titre de l'article L123-1-5-7<sup>ème</sup> CU.

**1.6.** Les champs de panneaux photovoltaïques, les panneaux voltaïques au sol.

**1.7.** Toute construction nouvelle destinée à l'hébergement (sauf exception prévue à l'article A .2).

## **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A, sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) :

**1.** Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant, dans le respect des dispositions dérogatoires figurant au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L146-4-I CU. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, .... ) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité, pour toute construction nouvelle incompatible avec le voisinage des zones habitées.

**2.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans ce cas, les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**3.** La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, à condition de respecter l'implantation, les emprises et les volumes initiaux.

**4.** Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...).

**5.** En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être :

**a.** justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance,

**b.** accolé au bâtiment nécessitant la présence permanente.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

Un seul logement de fonction est autorisé par site de production nécessitant une présence permanente, un second logement pouvant être admis sous la forme d'un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 40m<sup>2</sup> et à condition d'être attenant aux bâtiments agricoles.

**6.** Le changement de destination des bâtiments agricoles n'est pas autorisé sauf dans le but de recevoir des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre. Les activités recevant du public devront être situés à au moins 100m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation agricoles.

**7.** Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), uniquement par changement de destination de constructions existantes (les constructions nouvelles sont exclues).

Le campement à la ferme est toutefois autorisé, dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement sous réserve qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant équipé en eau potable, évacuation des eaux usées et eaux vannes, entreposage des déchets.

8. Les activités recevant du public devront être situées à au moins 100m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.

9. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée (limitées à 30% d'emprise au sol de l'existant et dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> ; ainsi 100m<sup>2</sup> ne permettent que 30m<sup>2</sup> d'extension maximum et non pas 50m<sup>2</sup> par extensions successives) des habitations existantes, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel (respect de l'existant principal auquel s'adjoint un volume secondaire, c'est-à-dire sans construction de nouvelles annexes ou dépendances isolées) et sous réserve que ces aménagements ne soient pas de nature à compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles ou le maintien du caractère naturel de la zone.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

10. Les éoliennes uniquement destinées à l'autoconsommation, dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme et suivant les conditions fixées aux articles 6, 7, 10 et 11.

11. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

12. La mise en place d'ouvrages d'épuration des eaux usées domestiques provenant de l'habitat individuel (prétraitement, traitement ou zone d'infiltration) est possible dans le cadre de la réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif d'un immeuble existant. Cette mise en place est conditionnée à l'accord préalable du SPANC et conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

13. Affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation des retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie et autorisés à ce titre; pour la réalisation de voies et ouvrages d'art d'utilité publique ou les bassins tampons y compris dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

14. Les travaux de forage pour l'alimentation en eau potable dans le cadre des réglementations afférentes.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.**

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.

3.4. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.5. Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau et est destinée à recevoir du logement, doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression et destinée à recevoir du logement ou du public.

### **4.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

### **4.3. Eaux usées :**

A l'exception des constructions agricoles dotées de leurs propres installations, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Une étude de filière doit être réalisée au préalable. Ses conclusions étant déterminantes dans l'aspect constructible ou non de la parcelle.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Les rejets en milieu hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectifs sont interdits.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **4.6. Ordures ménagères :**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **6.1.Voies routières publiques ou privées :**

#### **6.1.1. Cas général :**

Les constructions devront observer un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

#### **6.1.2. Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après, afin de respecter l'harmonie de l'ensemble :

- Dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

#### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

### **6.2.Réseaux divers :**

En application du décret n°91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à Proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **6.3.Lignes de transport d'énergie électrique :**

#### **6.3.1.Lignes existantes :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

#### **6.3.2.Lignes futures :**

Sans objet

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

#### **6.4.Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans toutefois être inférieure à 3 m.

#### **Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après, afin de respecter l'harmonie de l'ensemble :

- Dans le cas de reconstruction.
- Afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.

**7.2.**Les extensions de bâtiments existants, dans le prolongement d'une implantation initiale ne respectant pas ces règles peuvent être autorisées sans appliquer les dispositions de cet article, si elles ne restreignent pas d'avantage la distance les séparant de la limite séparative.

**7.3.**Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

**7.4.**Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1. Hauteur maximale :**

**10.1.1.**La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation ne pourra dépasser une hauteur de 7m à l'égout du toit et de 15m au faîtage.

Pour toute construction à usage d'habitation, la hauteur maximale à l'égout du toit est de 5m et de 8m au faîtage.

La hauteur maximale des installations tels que réservoirs, silos est limitée à 12m.

**10.1.2.**Des hauteurs différentes de celles définies au 10.1.1 pourront être autorisées ou imposées afin d'harmoniser la hauteur de la construction par rapport à celles des constructions voisines.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

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.

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, la ligne de crête et courbes de niveau et les constructions voisines qui y sont implantées.

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents, les détails architecturaux et décomposition des volumes trop importants

Les couleurs apparentes des constructions à usage agricole (hangars) devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages de la construction traditionnelle de la région (teinte sombre de type gris anthracite / noir ou bois naturel aspect vieillissant grisé).

**11.3.** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Pour les clôtures, les talus existants, plantés ou non, seront conservés.

L'usage des plaques de béton préfabriqué est interdit.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

– Mur de pierre naturelle d'aspect identique à celui relevé le plus fréquemment sur la commune. Dans ce cas, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

– Muret de pierre naturelle d'aspect identique à celui relevé le plus fréquemment sur la commune, surmonté le cas échéant d'une lisse en bois ou métallique de couleur sombre ou encore d'une grille. La hauteur totale est limitée à 1.50 m.

– Haie végétale composée d'essences locales doublée ou non d'un simple grillage torsadé vert qui, s'il existe devra être en retrait de la végétation par rapport au domaine public, sa hauteur ne devra pas dépasser celle de la végétation à terme.

– Poteaux de bois avec des rangées de fil de fer ou des lisses en bois en nombre limité largement ajourés

En limite séparative, les hauteurs de clôture ne pourront excéder 2 m.

#### **11.4. Buttes artificielles :**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès.

#### **11.5. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

Ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la toiture ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

#### **11.6. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans leur environnement.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

#### **12.2. Le nombre de places de stationnement sera exigé sur la base des données suivantes :**

Une place pour 10 personnes dans tout lieu recevant du public.

#### **12.3. Modalités d'application :**

Dans les cas de transformation, d'extension ou de 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).

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...)

**13.2.** Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

**13.3.** Les haies bocagères classées en tant qu'éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-1-7. Tout arasement devra être soumis à déclaration et devra être compensé par la plantation d'un linéaire au moins équivalent de haies bocagères arborées (à l'exclusion de toute autre forme de végétation).

**13.4.** Les talus bordant les chemins de randonnée répertoriés seront conservés. La préservation des talus bordant les voies pourra être imposée. En cas de suppression pour des nécessités techniques, la reconstitution pourra être imposée.

**13.5.** Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.6.** Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.7.** Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

### **ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### **ARTICLE A 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.



# ZONE NATURELLE NP

## ZONE NP

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone « NP » est constituée des espaces naturels de grande qualité qu'il convient de protéger strictement contre toute utilisation du sol en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent, notamment écologique, faunistique ou floristique.

La zone NPL correspond aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 146.6 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n° 89.694 du 20 septembre 1989 modifié (articles R 146.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Elle inclut trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur NPL « t » correspond à la partie terrestre.
- Le sous-secteur NPL « m » correspond à la partie maritime.
- Le secteur NPM correspond à la partie maritime hors espaces remarquables et jusqu'au 12 miles marins.

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus).
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NP 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions (et en particulier toute construction nouvelle liée à l'hébergement) et occupations du sol sauf celles visées à l'article NP.2.
- Les dépôts de ferrailles, de gravats, épaves, carcasses de véhicules...
- Sur le périmètre de submersion marine : toute construction à usage d'habitation.

#### ARTICLE NP 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) et sous réserve de la Loi Littoral :

Sur la zone NPM sont admis :

L'ensemble des usages compatibles avec l'usage du domaine public maritime.

Sur la zone NPLm sont admis :

Les aires de mouillage autorisées ainsi que les aménagements autorisés sous condition en application en particulier des articles L. 146-6, R. 146-2 et suivants, et L. 146-8 du code de l'urbanisme.

Sur la zone NPLt sont admis :

Les aménagements autorisés sous condition en application en particulier des articles L. 146-6, L. 146-8 et R. 146-2 et suivants du code de l'urbanisme. Ce dernier prévoit :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

**1.** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

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

**3.** La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

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

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

- 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.

**5.** 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.

**6.** La mise en place d'ouvrages d'épuration des eaux usées domestiques provenant de l'habitat individuel (prétraitement, traitement ou zone d'infiltration) est possible dans le cadre de la réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif d'un immeuble existant. Cette mise en place est conditionnée à l'accord préalable du SPANC et conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**7.** la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, dans une logique de conformité au schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### Sur les zones NP:

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur parfaite intégration au paysage :

**1.** Les travaux relatifs à la préservation et à la gestion des milieux naturels.

**2.** Les chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site, sous réserve des équipements nécessaires à une parfaite intégration au site.

**3.** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**4.** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement.

**5.** L'aménagement de voiries et d'aires de stationnement s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible et sous réserve des équipements nécessaires à une parfaite intégration au site.

**6.** Le changement de destination des équipements publics.

**7.** La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre. Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

**8.** Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant, dans le respect des dispositions dérogatoires figurant au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L146-4-I CU.

Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ....) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers, sauf contrainte technique liée à la maîtrise du foncier ou à la finalité du bâtiment (extension, mise aux normes...), pour toute construction nouvelle incompatible avec des zones habitées.

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être :

**a.** justifié par la nécessité de la présence permanente d'un agriculteur du fait de la nature de l'activité agricole et de son importance,

**b.** accolé au bâtiment nécessitant la présence permanente.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Le logement de fonction ne pourra être construit qu'après la construction des bâtiments de l'exploitation.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les distances inférieures à 100m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

Un seul logement de fonction est autorisé par site de production nécessitant une présence permanente, un second logement pouvant être admis sous la forme d'un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 40m<sup>2</sup> et à condition d'être attenant aux bâtiments agricoles.

**9.** Le changement de destination des bâtiments agricoles n'est pas autorisé sauf dans le but de recevoir des activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre.

Les activités recevant du public devront être situés à au moins 100m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation agricoles.

**10.** L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée (limitée à 30% maximum d'emprise au sol de l'existant dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> ; ainsi 100 m<sup>2</sup> ne permettent que 30 m<sup>2</sup> d'extension maximum et non pas 50 m<sup>2</sup> par extensions successives) des habitations existantes, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel (respect de l'existant principal auquel s'adjoint un volume secondaire extension, c'est à dire sans construction de nouvelles annexes ou dépendances isolées), et sous réserve que ces aménagements ne soient pas de nature à compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles ou le maintien du caractère naturel de la zone.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

**11.** Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales.

**12.** Les éoliennes uniquement destinées à l'autoconsommation, suivant les conditions fixées aux articles 6, 7, 10 et 11.

**13.** Sous réserve du respect de la loi Littoral, les constructions, installations, aménagements, ouvrages, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable ...).

**14.** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

**3.3.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.

**3.4.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.5.** Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### **ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression et destinée à recevoir du logement ou du public.

#### **4.2. Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le principe est la rétention et l'infiltration dans le sol de l'eau pluviale en prenant le coefficient d'imperméabilisation maximum résultant des conditions de constructibilité quelque que soit le type d'aménagement.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Sur les aspects techniques gestion de l'eau pluviale sur la parcelle voir l'annexe assainissement pluvial.

En secteur à vocation d'activités, la mise en œuvre d'un prétraitement pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection en milieu naturel.

#### **4.3.Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Une étude de filière doit être réalisée au préalable. Ses conclusions étant déterminantes dans l'aspect constructible ou non de la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements de destination.

Les rejets en milieu hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectifs sont interdits.

**4.4.**Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.**Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé

### **ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

#### **6.1.Voies routières publiques ou privées :**

##### **6.1.1.Cas général :**

Les constructions devront observer un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

##### **6.1.2.Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après, afin de respecter l'harmonie de l'ensemble :

- Dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés,
- Afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

##### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le

déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

## **6.2. Réseaux divers :**

En application du décret n°91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à Proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :**

### **6.3.1. Lignes existantes :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### **6.3.2. Lignes futures:**

Sans objet

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

## **6.4. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les abris pour animaux devront s'implanter sur une des limites séparatives.

**7.2.** Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée afin d'assurer une parfaite intégration au site ou le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.

**7.3.** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

**7.4.** Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

## **ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions légères de loisirs et des abris pour animaux ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE NP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions existantes.  
En l'absence de bâti de référence, la hauteur des constructions doit rester limitée afin d'assurer une parfaite intégration dans le site.

## **ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, la ligne de crête et courbes de niveau et les constructions voisines qui y sont implantées.

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents, les détails architecturaux et décomposition des volumes trop importants.

**11.3.** Les abris pour animaux doivent être réalisés sans fondation, démontables et exclusivement réalisées en bois. Ils doivent permettre un retour à l'état naturel du site. Ils ne peuvent être totalement clos (3 cotés fermés maximum).

Ils sont autorisés dès lors que toutes les dispositions sont prévues pour leurs insertions paysagères.

### **11.4. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés. Ceux-ci seront placés de préférence sur les volumes secondaires et de manière à ce que l'ensemble du pan de toiture soit couvert. Ceci afin d'éviter l'aspect "rapporté" sur la couverture.

Ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la toiture ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Dans les cas d'un volume unique : les panneaux seront disposés sur toiture en tenant compte de la composition architecturale de l'ensemble.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches, de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

**11.5.** Pour les clôtures, les talus existants, plantés ou non, seront conservés. L'usage des plaques de béton préfabriqué est interdit.

### **11.6. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans leur environnement.

## **ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L151.19 sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et

arbres isolés "repérés" à la condition qu'une mesure compensatoire de replantation soit proposée (quantité identique et minimum à l'aide d'essences locales sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.)

Les talus bordant les chemins de randonnée répertoriés seront conservés. La préservation des talus bordant les voies pourra être imposée. En cas de suppression pour des nécessités techniques, la reconstitution pourra être imposée.

Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

## **ARTICLE NP 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## **ARTICLE NP 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.



# **ZONE NATURELLE NH**

## **(HAMEAUX EN ZONE NATURELLE)**

### **ZONE NH**

#### **Caractère de la zone**

La zone « NH » regroupe des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées qui correspondent aux hameaux localisés en zone naturelle :

Il s'agit des hameaux suivants :

- Le Mesnil ;
- Le Petit Vaupiard ;
- Le Grand Vaupiard ;
- La Ville Nizan ;
- La Ville au Sène.

Les hameaux de la Ville Nizan et de la Ville au Sène, considérés comme des villages ayant vocation à être densifiés globalement par le SCOT du Pays de SAINT-MALO, sont constructibles en densification mesurée, dans le respect des dispositions de la loi littoral, et notamment de l'article-L.121-8 du code de l'urbanisme.

En revanche, l'extension de l'urbanisation ne peut avoir lieu au sein des hameaux du Mesnil, du Petit Vaupiard et du Grand Vaupiard.

Il est rappelé que sont applicables :

- Les « définitions » (lexique) figurant en préambule du présent règlement (voir note liminaire ci-dessus) ;
- Les « dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE NH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol sauf celles visées à l'article NH.2.

#### **ARTICLE NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site, de leur intégration au paysage, et sous réserve en particulier des prescriptions relatives aux zones humides du territoire (*voir articles 6 et 11 des dispositions générales*) :

##### **Dans les hameaux de la Ville Nizan et de la Ville au Sène :**

– L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée (limitée à 50% de la surface de plancher de l'existant) des constructions existantes, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel (respect de l'existant principal auquel s'adjoint un volume secondaire) et sous réserve que ces aménagements ne soient pas de nature à compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles ou le maintien du caractère naturel de la zone.

La surface totale de plancher des extensions des constructions existantes et des bâtiments annexes est limitée à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU (05 février 2016).

– Les constructions neuves sous réserve qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation environnante existante et qu'elles s'inscrivent en densification du tissu existant. Dans tous les cas, ces constructions ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

– Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la construction d'un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.

– Lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre.

Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

– Sous réserve du respect de la loi Littoral, les constructions, installations, aménagements, ouvrages, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable ...)

– Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

#### **Dans les hameaux du Mesnil, du Grand Vaupiard et du Petit Vaupiard :**

– L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée (limitée à 50% de la surface de plancher de l'existant) des constructions existantes, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel (respect de l'existant principal auquel s'adjoint un volume secondaire) et sous réserve que ces aménagements ne soient pas de nature à compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles ou le maintien du caractère naturel de la zone.

La surface totale de plancher des extensions des constructions existantes et des bâtiments annexes est limitée à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU (05 février 2016).

– Lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis, sous réserve du respect des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre.

Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

– Sous réserve du respect de la loi Littoral, les constructions, installations, aménagements, ouvrages, infrastructures routières, et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, as

– ainissement, eau potable ...)

– Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

**3.3.** Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet d'une division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

**Mutualiser les accès** : cela consiste à réunir 2 accès plutôt que réaliser 2 accès indépendants/autonomes ou à utiliser l'accès préexistant pour desservir à la fois la maison existante et le lot détaché lorsque cela est possible.

**Optimiser les accès** : les objectifs sont les suivants : permettre une moindre consommation de l'espace et limiter la multiplication des accès directs sur la voie publique pour faciliter les conditions de circulation et de sécurité.

**3.4.**L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.

**3.5.**Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.6.**Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## **ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1.Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

### **4.2.Eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques.

Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

### **4.3.Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable. Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

Les rejets en milieu hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectifs sont interdits.

**4.4.**Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible, une parcelle doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 – 7 et 8 du présent règlement.

## **ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **6.1. Voies routières publiques ou privées :**

#### **6.1.1. Cas général :**

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée soit avec un retrait minimum de 1m.

#### **6.1.2. Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après, afin de respecter l'harmonie de l'ensemble :

- dans le cas de parcelles à l'angle de deux voies ;
  - dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés ;
  - dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;
  - dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitations existantes, à condition qu'il soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas ;
  - pour les constructions secondaires ou annexes aux constructions principales ainsi que pour une construction principale projetée sur un terrain non desservi par une voie publique (voie privée ou servitude de passage), localisé en fond de scène (excentré par rapport aux voies principales) ou à cœur d'îlot (à l'intérieur d'un secteur bâti.) ;
  - afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable ;
  - pour des parcelles de permis d'aménager ou de permis valant division lorsque ces implantations permettent le regroupement de stationnements et ou le partage d'espace vert.
- Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

#### **6.1.3. Isolation par l'extérieur :**

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes, un débord maximum de 30cm à compter du nu de la façade donnant sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve d'une obtention délivrée par le gestionnaire de la voie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir permette le déplacement des personnes à mobilité réduite et que la largeur de la voie après travaux reste compatible avec la circulation routière et piétonne.

Toutefois, dans le cadre de bâtiment de qualité architecturale et/ou patrimoniale, l'isolation par l'extérieur pourra être refusée (construction dont le gros œuvre est destiné à être apparent ou comportant des modénatures par exemple).

### **6.2. Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **6.3.Lignes de transport d'énergie électrique :**

#### **6.3.1.Lignes existantes :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

#### **6.3.2.Lignes futures :**

Sans objet

Les éoliennes doivent s'implanter en retrait du domaine public ou de la limite qui s'y substitue, à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

### **6.4.Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1.Cas général :**

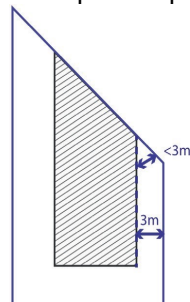
Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3 m.

### **7.2.Cas particuliers :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après, afin de respecter l'harmonie de l'ensemble :

- dans le cas de reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés ;
- afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou d'un élément naturel remarquable.
- Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée. Dans ce cas, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé (cf : schéma ci-dessous) :

Exemple d'implantation possible :



**7.3.** Les extensions de bâtiments existants, dans le prolongement d'une implantation initiale ne respectant pas ces règles peuvent être autorisées sans appliquer les dispositions de cet article, si elles ne restreignent pas d'avantage la distance les séparant de la limite séparative.

### **7.4.Abris de jardin :**

Les abris de jardin devront être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait d'au moins 1 mètre de(s) la limite(s) séparative(s).

**7.5.** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

**7.6.** Les éoliennes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins supérieure à la hauteur des mâts ( $L > H$ ).

## **ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Les nouvelles constructions Annexes seront localisées à proximité (moins de 15 m) de la construction principale.

## **ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'abri de jardin ne pourra excéder 12m<sup>2</sup>.

En cas de reconstruction, l'emprise au sol ne devra pas excéder celle de la construction antérieure.

## **ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Hauteur maximale :**

**10.1.1.** Dans tous les cas, la hauteur des constructions devra être fixée en fonction de l'insertion dans le site et des bâtis de références, avec un maximum de 6 m à l'égout du toit, 10 m au faîtage.

**10.1.2.** Des hauteurs différentes de celles définies au 10.1.1 pourront être autorisées ou imposées afin d'harmoniser la hauteur de la construction par rapport à celles des constructions voisines.

### **10.1. 3 Terrain en déclivité :**

La hauteur est mesurée au milieu de la façade (cf. définition) à partir du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

#### Cas particuliers :

Pour les terrains en contrebas d'une voie, avec une construction implantée conformément à l'article 6, la hauteur de la façade côté rue, mesurée dans l'axe de celle-ci à partir du niveau de la rue, ne peut dépasser la limite de la hauteur prescrite pour cette zone.

La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

Dans les autres cas de figure, la hauteur de la moins haute des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone.

La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 m, la hauteur prescrite.

**10.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial selon ses données d'origine.

**10.3.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

## **ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci. Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XX<sup>ème</sup> siècle, en pierres....) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles. Elles devront ainsi tenir compte des éléments constructifs initiaux (emplacements des percements, proportions des ouvertures,

modénatures et encadrement des baies, lucarnes, chaînes d'angle, trame des menuiseries, qualité des enduits...).

Les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment ancien (proportion, volume, hauteur...).

Lorsque la demande concerne une ou des constructions dans un ensemble ancien (front bâti en pierre...), des prescriptions pourront être imposées pour que le projet respecte le caractère architectural et environnemental de cet ensemble.

Les vérandas, rapportées à un bâtiment existant, devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

**11.3.** Dès lors que la construction nouvelle, d'un profil autre que celui de la longère, propose un linéaire de façade supérieur à 15m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement.

Dans les parties anciennes des hameaux, il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faîtages ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme ; des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées ; une modénature sobre, des menuiseries peintes.

#### **Volumétrie :**

La largeur du pignon du volume principal n'excèdera pas 8 mètres.

Dérogation : Des travaux d'isolation par l'extérieur pourront être envisagés même si la construction existante ne respecte pas la règle définie ci-dessus.

#### **Matériaux :**

Les matériaux préconisés pour les bâtiments principaux sont soit la pierre de pays maçonnée de façon traditionnelle soit le parpaing enduit.

Des matériaux autres pourront être autorisés tels que le verre, la brique, etc...si l'aspect résultant satisfait aux exigences du paragraphe 11.1.

Une ampleur restreinte de type de matériaux utilisés pourra être imposée pour assurer l'inscription dans le caractère du paysage bâti environnant lorsque le projet est en continuité ou voisin d'un bâti ancien, expression d'une des architectures locales, la qualité restante ayant pour objet de faire le lien avec celui-ci.

Les bardages bois seront verticaux ou dans une trame (poteaux...) verticalisant l'ensemble.

#### **Couvertures - toitures:**

- Pour les volumes principaux :

*(Le volume principal désigne la construction qui possède la hauteur au faîtage la plus élevée et l'emprise au sol la plus importante):*

– Les volumes principaux devront être couverts en ardoises naturelles, la pente de toit ne pourra être inférieure à 37°.

- Pour les volumes secondaires :

*(Le volume secondaire désigne la construction attenante au volume principal ayant une hauteur au faîtage moins élevée que celle du volume principal et une emprise au sol moins importante)*

– Les volumes secondaires devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte soit en ardoises naturelles, soit en zinc, soit en verre notamment en cas de construction d'une véranda, à l'exclusion de tous autres matériaux (bac acier...).

- Pour les abris de jardin et bâtiments annexes :

– Les abris de jardin et bâtiments annexes devront de préférence présenter une toiture à deux pentes couverte en ardoises naturelles.

– En cas de monopente, la pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 15% et la toiture sera couverte de préférence en ardoises naturelles ou en zinc.

D'autres matériaux de couverture, d'aspect et de teinte similaires, pourront être admis sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti.

– En cas de construction d'une serre, une toiture en verre pourra être autorisée.

- Débords de toit :

– Lorsqu'ils sont liés à des contraintes techniques (écarter l'eau de pluie de la façade), les débords de toit limités et proportionnés pourront être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'usage du domaine public (circulation des piétons, camions...) et qu'ils sont cohérents avec l'environnement architectural environnant.

- Toitures-terrasses :

Les toitures terrasses de faible importance (10% des surfaces de toitures) sont autorisées en éléments de jonction de bâtiments, en couverture de bow-window ou pour des motifs architecturaux sur des projets plus contemporains.

Des dispositions différentes pourront être imposées ou autorisées pour des raisons d'intégration du projet dans son contexte urbain ou architectural.

#### Balcons :

– Les balcons sont interdits.

#### Couleurs :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

– Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;

– Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;

– Souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les façades de couleurs blanches lumineuses ou vives sont à éviter.

#### Ouvertures – huisseries :

– Les ouvertures créées (portes, fenêtres, fenêtres de toit) devront être de proportions verticales ;

– Les fenêtres de toit devront être en format et en nombre proportionnées au volume de la toiture et à l'écriture de la façade et elles devront être installées verticalement et encastrées.

### **11.4. Clôtures :**

#### **11.4.1. Clôtures sur voies publiques :**

Les clôtures sur voie publique constituent un élément essentiel pour la qualité des espaces publics (aspect de la rue...).

Les clôtures et les portails seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec l'architecture, le paysage et l'aspect des clôtures environnantes.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les proportions des clôtures et des matériaux doivent être harmonieuses.

Les clôtures non végétales devront, offrir dans leur conception une logique de verticalité.

En cas de clôture opaque ou peu ajourée, des ouvertures et/ou changements de matériaux devront être faits tous les 16 m maximum, afin d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer une clôture haute continue.

Les murs suivront la pente naturelle du terrain (les clôtures en « escalier » ne sont pas autorisées)

La hauteur maximale des clôtures est de 1.80 m.



#### Sont strictement interdits :

Les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en parpaings non enduits, les éléments préfabriqués (béton, fibrociment, plastique), les murs en fausse pierre, les balustrades en béton armé, les grillages seuls, les tôles, les doublages en toiles plastifiées, canisses et autres matériaux opaques, les aspects PVC, les thuyas, les lauriers palmes.

#### Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Mur en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur minimum de 1.40m et maximum de 1.80m.
- Muret en pierre ou en parement pierre naturelle d'une hauteur d'1m surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.
- Clôture végétale composée d'essences locales renforcée ou non d'un simple grillage torsadé gris ou vert, de ganivelles ou assimilés, dont la hauteur ne devra pas dépasser à terme celle de la végétation.
- Mur enduit à la stricte condition que cet élément constitue une continuité de style, de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal sur un linéaire maximum de 16m.

Sur un linéaire >16 m, des ouvertures végétalisées ou changements de matériaux devront être faits afin d'atténuer la monotonie, voire la sensation d'enfermement que peut provoquer une clôture haute continue.

- Muret enduit d'1.20m maximum surmonté d'une grille de métal de couleur sombre, de lames en bois massif ou de panneaux (de préférence ajourés) de couleur sombre.

#### Cas particuliers :

- Les murs et murets en pierre naturelle existants devront obligatoirement être préservés.

Une percée très légère pourra éventuellement être autorisée pour la mise en place d'un portail par exemple si elle ne remet pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

\_D'autres types de clôtures pourront être imposés ou autorisés pour des raisons de séquences urbaines afin de permettre l'intégration architecturale du projet dans son environnement (exemple : lorsque la clôture existante ou les clôtures avoisinantes ne respectent pas les dispositions actuellement en vigueur (couleur de la palissade, hauteur du muret...)).

#### **11.4.2. Clôtures en limites séparatives :**

\_Clôture végétale composée d'essences locales (doublée éventuellement d'un grillage, de ganivelles ou assimilés).

- Hauteur maximale = 2 m.

#### Cas particulier :

\_Dans le cas de figure d'espace jouxtant l'habitation exposé à la vue (exemple : terrasse), des lames en bois massif d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés dans le prolongement du mur séparatif de la construction sur chaque limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m.

#### **11.5. Buttes artificielles :**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès.

#### **11.6. Les panneaux thermiques et photovoltaïques :**

Ils devront être installés verticalement sur l'intégralité de la toiture ou sur un bandeau au bas ou au haut de la toiture.

Pour faciliter leur intégration, il est recommandé d'utiliser des panneaux entièrement noirs, sans lignes de séparation blanches de façon à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

#### **11.7. Petite éolienne, parabole soumise à autorisation :**

Les petites éoliennes destinées à l'autoconsommation sont acceptées dans les conditions prévues à l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Elles sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement proche.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 14 m pour des raisons de bonne intégration dans leur environnement.

## ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles, à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

### **12.2.1.** Constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de deux places par logement.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98.

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

Tout projet de construction devra prévoir une place de stationnement avec un point de recharge pour véhicules électriques.

### **12.2.2.** Constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris) dont une non close et non couverte.

Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables (ex : stationnement enherbé, pavé joint gazon, gravier-gazon) et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluie.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98.

### **12.2.3.** Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

### **12.2.4.** Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

### **12.2.5.** Constructions à usage commercial :

#### – Commerces courants :

Une surface de stationnement équivalente à 60 % de la surface de plancher totale (vente + réserve).

#### – Hôtels et restaurants :

Une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **12.3.** Modalités d'application :

**12.3.1.** Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'en apprécier les besoins.

**12.3.2.** Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation 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).

## **ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale (exclus : espèces invasives, thuyas...).

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Ils ne pourront être inférieurs à 20% de l'emprise de l'unité foncière.

**13.2.** Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

**13.3.** Les travaux touchant aux haies, boisements et arbres isolés "repérés" au titre de l'article L151.19 sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être autorisé qu'il soit porté atteinte aux haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'une mesure compensatoire de replantation soit proposée (quantité identique et minimum à l'aide d'essences locales sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.)

**13.4.** Plantes invasives : les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir en annexe la « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne » - conservatoire botanique national de Brest – de juillet 2011 approuvée par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)).

**13.5.** Privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants.

**13.6.** Privilégier la plantation d'espèces résistantes à la chaleur.

## **ARTICLE NH 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément au code de l'urbanisme, tout projet devra respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## **ARTICLE NH 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé