

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BEUZEC-CAP-SIZUN

4. RÈGLEMENT /

*Approuvé par délibération
du Conseil municipal du 24 / 09 / 2018*

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 6

LEXIQUE / 14

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES / 21

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U / 22

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER / 31

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU / 32

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU / 38

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES / 39

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A / 40

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ae / 48

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ai / 53

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Apb / 54

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES / 55

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N / 56

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ns / 62

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nep / 64

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Npb / 65

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nt / 66

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nm / 67

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ncc / 68

ANNEXE / 69

DISPOSITIONS GÉNÉRALES / 6

LEXIQUE / 14



ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Beuzec-Cap-Sizun. Le territoire communal s'étend en mer jusqu'à la limite des eaux territoriales.

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÈGLES RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles et législations particulières

Au-delà du plan local d'urbanisme (PLU), le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité...);
- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations...);
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique...);
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique...);
- le code forestier (exploitation forestière...);
- le code rural (exploitation agricole...);
- ...

Le principe de l'indépendance des législations impose que la délivrance des autorisations d'urbanisme ne tienne pas compte des règles autres que celles figurant dans le PLU et le code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme sont donc délivrées sous réserve du droit des tiers et du respect des autres réglementations et des règles du droit privé.

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables :

Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

Art. R.111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Art. R. 111-23 : Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la

consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° les brise-soleils.

Art R. 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation, opposables suivant le principe de compatibilité. La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle.

Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou

l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexée au présent PLU.

Les réglementations communales spécifiques

S'ajoute aux règles du PLU, la règle des lotissements dès lors qu'elles sont toujours en vigueur conformément au Code de l'urbanisme.

Les périmètres de préemption

Conformément à la délibération du conseil municipal du 24/09/2018, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire.

En application de l'article L. 113-8 du Code de l'urbanisme, il est institué des zones de préemption dans les espaces naturels sensibles du département ; la liste des zones de préemption dans ces espaces figure en annexe du plan local d'urbanisme.

Les périmètres protégés

S'ajoutent aux règles du PLU, les dispositions relatives à la protection des monuments historiques et des sites, au titre des lois du 31 décembre 1913 et du 2 mai 1930.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT

1. Document graphique du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en différentes zones. Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre :

❖ En zones Urbaines (U) :

Les zones urbaines, dites « zones U »

Sont classés en zone U, les secteurs correspondant au centre urbain traditionnel. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage

d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

❖ **En zones à Urbaniser (AU) :**

Les zones à urbaniser, dites « zones 1AU »

Sont classés en zones 1AU, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les zones à urbaniser, dites « zones 2AU »

Sont classés en zones 2AU, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

❖ **En zones Agricoles (A) :**

Les zones agricoles, dites « zones A »

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

Les zones agricoles, dites « zones Ae »

Sont classées en zone Ae, les zones correspondant aux secteurs comprenant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs où des constructions neuves autres qu'à destination d'exploitation agricole peuvent être édifiées.

Les zones agricoles, dites « zones AL »

Sont classés en zone AL, les secteurs correspondant à la zone d'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

Les zones agricoles, dites « zones Apb »

Sont classées en zone Apb, les zones correspondant au périmètre de protection du captage d'eau de Lanourec.

❖ **En zones Naturelles (N) :**

Les zones naturelles, dites « zones N »

Sont classés en zone N, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles, dites « zones Ns »

Sont classées en zone Ns, les zones naturelles relatives à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral.

Les zones naturelles, dites « zones Nep »

Sont classées en zone Nep, les zones naturelles relatives à la station d'épuration (STECAL).

Les zones naturelles, dites « zones Npb »

Sont classées en zone Npb, les zones naturelles relatives à la protection du captage d'eau de Lanourec.

Les zones naturelles, dites « zones Nt »

Sont classées en zone Nt, les zones naturelles accueillant le camping de Pors Peron.

Les zones naturelles, dites « zones Nm »

Sont classées en zone Nm, les zones naturelles maritimes pouvant accueillir des mouillages.

Les zones naturelles, dites « zones Ncc »

Sont classées en zone Ncc, les zones naturelles destinées à l'aménagement d'une aire d'accueil des camping-cars.

2. Règlement littéral du PLU

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : que puis-je faire ? que puis-je construire ?
- 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : comment prendre en compte mon environnement ?
- 3. Équipements et réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ces chapitres intègrent les sous-chapitres suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- 1.1. Destinations et sous-destinations
- 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- 2.4. Stationnement

3. Équipement et réseaux

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE 4. REGLES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU QUI S'APPLIQUENT EN COMPLEMENT DES ZONES

En plus du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), les documents graphiques comportent également :

Les marges de recul

Dès lors qu'une marge de recul est portée au plan de zonage du PLU, aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois certains éléments de construction peuvent être autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses non couvertes et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés. Ces derniers sont affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative annexée au PLU qui précise leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les arbres isolés remarquables et les ensembles d'intérêt paysager et écologique tels que les haies, les talus, les terrains cultivés et les espaces non bâtis :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage ou de destruction, des mesures compensatoires pourront être décidées, en accord avec la commission bocage.

L'identification des terrains cultivés et des espaces non bâtis dans les zones urbaines les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des annexes identifiées dans le présent règlement et des voiries et accès).

Les zones humides : Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités.

La destruction même partielle de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite, sauf :

- Pour les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité et aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- S'il existe une impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants, pour les agriculteurs à titre principal ou secondaire, ainsi que toute autre personne physique ou morale responsable de l'utilisation de fertilisants azotés sur les sols de la Région ;
- S'il est démontré la contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique des cours d'eau.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées en accord avec les services de la police de l'eau.

Les éléments repérés au titre de l'article L 151-11

Dans les zones agricoles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sont désignés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination d'une construction est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les zones non aedificandi

Des zones non aedificandi ont été définies dans les documents graphiques. Il s'agit de préserver la sensibilité paysagère de ces secteurs sensibles. Y sont interdites les nouvelles constructions, y compris les annexes.

Les zones de sensibilité archéologique

Des sites de sensibilité archéologique protégés par la loi sont recensés sur le territoire. Ceux-ci figurent sur un plan en annexe du PLU. Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagés sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être saisi selon l'importance du projet.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique l'article L. 531-14 du Code du patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le

propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».

Les éléments repérés au titre de l'article L 151-19

Des éléments bâtis sont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sur les documents graphiques par une étoile jaune. Tous travaux ayant pour objet de détruire un de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLES 5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, 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. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans

Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et à condition

que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées.

Caractéristiques des terrains constructibles

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Les divisions de terrain ne peuvent déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

Autorisations spéciales

1 / Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 1.3. à 3.2. ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, châteaux d'eau, réservoir, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

2 / Conformément à l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de constructions détruites ou endommagées à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an,

lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

3 / Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas l'ensemble des articles du règlement, à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque (inondation,...).
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des logements locatifs sociaux

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux

s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Cas d'impossibilité de satisfaire les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Densité pour les nouveaux programmes de logements en opération d'ensemble

L'ensemble des zones 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les opérations d'ensemble doivent être compatibles avec

les OAP. Chaque secteur devra tendre vers une densité de 13 logements/hectare.

ARTICLE 6 : DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME DECIDEES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Installations de clôtures / Article R* 421-12

Conformément à la délibération du conseil municipal du 30 mai 2008, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

LEXIQUE

Ce lexique définit les terminologies utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Abri :

Construction facilement démontable, déconnecté des réseaux et dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m².

Exemple : abri pour animaux (Construction permettant de protéger les animaux et leur aliment des intempéries)

Accès :

Il correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Acrotère :

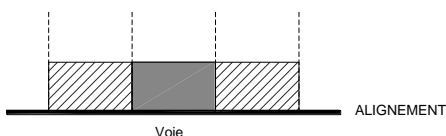
L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de toiture ou dans le prolongement de ses murs de façade

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

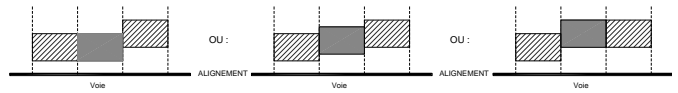
Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » : activité destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Alignement formé par les constructions voisines :

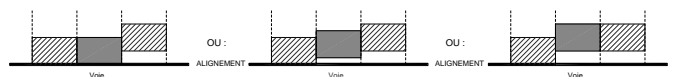
Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée à l'alignement.



Dans le cas de terrain situé entre deux terrains construits avec un recul par rapport à l'alignement, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée avec un recul compris entre ceux des bâtiments voisins.



Dans le cas de terrain situé entre un terrain construit à l'alignement et un terrain construit avec un recul, la construction (ou la reconstruction) du bâtiment doit être édifiée à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à celui de la construction en recul par rapport à l'alignement



Alignement par rapport au domaine public :

Il correspond à la limite entre le domaine public et l'unité foncière privée.

Annexe :

Construction attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

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

Artisanat :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » : activité professionnelle indépendante de transformation, de réparation ou de prestation de services destinées principalement à la vente de biens ou de service relevant du registre des métiers de l'artisanat.

Attique :

Est considéré comme attique, le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et

situés en retrait d'au moins un mètre à la verticale des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Autres équipements recevant du public :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics » : équipements d'intérêt collectif dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour l'hébergement (hébergement d'urgence, terrain d'accueil des gens du voyage), pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples,...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (maisons de quartier,...). Cette sous-destination comprend également l'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cette sous-destination inclut également les professions libérales liées à la santé.

Balcon :

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur de la construction.

Bâtiment :

Construction aérienne édifiée sur une unité foncière, de plus de 5 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher.

Bâtiment présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural :

Bâtiments présentant une structure traditionnelle en bon état et en pierre, que ce soit en gros œuvre ou pour des éléments fonctionnels ou d'ornementation des façades. Il s'agit notamment des maisons nobles, des maisons dites ternaires situées dans le bourg (à

trois travées et trois niveaux – rez-de-chaussée, étage, comble), des manoirs et des logis.

Bureau :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs secondaires et tertiaires (exemple : études, conception, informatique, recherche et développement...).

Changement de destination :

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une destination à une autre définie dans le Code de l'urbanisme.

Clôture :

Obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée.

Commerce de détail :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » : activité de vente de matière première ou de produits manufacturés, dans l'état où elles sont achetées (ou après transformation mineure) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soit les quantités vendues. L'activité peut également recouvrir la livraison et l'installation chez le client (meubles, électroménagers, ...).

Les activités qui relèvent de l'artisanat commercial au sens de l'INSEE (activité de charcuterie, boulangerie, boulangerie-pâtisserie, la pâtisserie, cuisson de produits de boulangerie...) sont considérées comme des commerces de détail.

Commerce de gros :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » : activité qui consiste à acheter, entreposer et vendre directement des marchandises généralement à une clientèle professionnelle (des

détaillants, des utilisateurs professionnels ou à des collectivités) et ce quelles que soient les quantités vendues.

Construction :

Structure (sous-terrainne, enterrée et aérienne) possédant une emprise au sol ou une surface de plancher, même sans fondation.

Construction avoisinante :

Construction qui se situe dans un rayon de 50 m maximum à vol d’oiseau.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche une autre construction (construction contiguë).

Destination :

La destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée.

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Equipement d’intérêt collectif et services publiques	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale Salle d’art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie Entrepôt Bureau

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, sans les ornements (éléments de modénature et marquises) ni les débords de toiture sauf s'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Entrepôt :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : constructions où sont stockés temporairement et éventuellement reconditionnés des produits ou matériaux.

Équipements sportifs :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics » : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football,...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases,... Les équipements sportifs intégrés dans d'autres équipements collectifs comme un établissement d'enseignement sont réputés suivre la sous destination de cet équipement.

Espace libre :

L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics » : l'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs

accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole :

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. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière :

Ensemble des opérations et activités d'abattage, façonnage et transport de bois, jusqu'à un dépôt plus ou moins provisoire, ou jusqu'à la porte de l'usine, qu'il s'agisse de bois d'œuvre ou de chauffage, ou de tout autre produit forestier (source : CNPF).

La destination « exploitation forestière » recouvre ainsi toutes les constructions et les entrepôts dont l'usage est le stockage du bois, des véhicules et autres machines nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise forestière.

Extension :

Correspond à l'agrandissement d'une construction principale ou d'une construction située sur le même terrain que la construction principale, dès lors que l'agrandissement est accolé à celle-ci.

Exemples : remise, cellier, abri de jardin, garage, carport, garage à vélos, four, puit, piscine... sont considérés comme une extension à l'habitation s'ils sont accolés à celle-ci.

Façade :

Ensemble des ouvrages ou partie d'ouvrages qui constituent les parties verticales d'une construction.

Haie :

Une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec une présence d'arbustes, et, le cas échéant, une présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...).

Hauteur :

La hauteur verticale de la façade est la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et correspond :

- Pour les toitures à pentes uniformes, à l'égout de la toiture,
- Pour les toitures à brisis et terrassons, à l'égout du brisis,
- Pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe,
- Pour les constructions à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas de terrasse accessible.

La hauteur au faitage Hf correspond au point le plus élevé de la toiture, quelle que soit sa forme.

Hébergement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation » : logement principal d'une tiers personne dans une résidence ou un foyer avec services (Résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées, résidences pour personnes handicapées, résidence de service,...).

Industrie :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : activité de production, de construction ou de réparation sur site, susceptible de générer des nuisances et relevant du répertoire de l'industrie ou de l'artisanat du secteur de la construction.

Limite séparative :

Une limite séparative est une limite entre une propriété qui constitue le terrain d'assiette d'une construction et la ou les propriétés contigües.

Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics » : constructions des porteurs d'une mission de service public avec un accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture,...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat). Elle s'applique également aux constructions des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif ou d'un service industriel et commercial (SNCF,...).

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics » : constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, celles conçues pour le fonctionnement de réseaux (assainissement, eau, télécom, fibre...) ou de services urbains ainsi que les constructions industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable.

Logement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation » : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, quelle que soit le mode d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit...). Cette sous-destination comprend également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, les chambres d'hôtes, gîtes....

Les différentes typologies de logements (collectifs, semi-collectifs, individuels...) sont définies par le code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul :

La marge de recul est une limite d'implantation des constructions par rapport à une voie publique, parallèle à celle-ci. Cette marge est mesurée à partir du milieu de la voie publique concernée.

Mitoyenneté :

Elle désigne la situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant des immeubles contigus (mur, clôture...).

Nuisance :

Elle caractérise un fait perceptible, provoquant une gêne vécue et subie. Elle peut être sonore, olfactive, visuelle...

Patrimoine vernaculaire :

Le patrimoine vernaculaire, ou petit patrimoine, regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue ».

Exemples : fours, puits, chapelles, calvaires...

Plan d'aménagement d'ensemble :

Plan d'urbanisation qui doit porter sur la totalité des terrains de la zone concernée pour garantir la cohérence d'aménagement.

Retrait (distance d'implantation) :

Distance d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Réhabilitation d'une construction :

Fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

Rénovation d'une construction :

Fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit

respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Restauration d'une construction :

Fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

Restauration :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service » : activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour une consommation immédiate en direct par une clientèle, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises.

Salles d'art et de spectacles :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Site de production agricole :

Un site de production agricole peut être constitué de plusieurs constructions liées à l'activité économique agricole d'une même entreprise, dont les destinations relèvent de plusieurs catégories : D'une manière générale, la destination des constructions est liée à l'usage qui en est fait.

Construction à destination « exploitation agricole » (cf. définition plus haut) :

- Constructions nécessaires à l'acte de production (salle de traite, stabulation, stockage matériel, stockage fourrage...)
- Constructions liées aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation...)

Autres constructions présentes sur le site de production agricole :

- Logement de l'exploitant : destination habitation. Les chambres d'hôtes comprises dans le logement de l'exploitant relèvent de la destination habitation
- Gîte (logement meublé voué à être loué sans service d'hôtellerie spécifique) : destination habitation

Une même entreprise agricole peut posséder plusieurs sites de production

Surface de plancher : (R 111-22 du Code de l'urbanisme).

La surface plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces affectées à l'habitation.

Terrain naturel :

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Tiers (référence à la zone A) :

Un tiers est celui qui reste à demeure (CAA de Nantes du 10/07/15 - 14NT01924).

Unité foncière :

Est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U / 22



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

U 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

U 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdit(e)s :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- Le stationnement des caravanes sur l'espace public, les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- Les casses de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m² et dont leur hauteur ou profondeur excède 2 mètres, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupes ou isolées.
- Le changement de destination du patrimoine vernaculaire. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.
- L'ouverture et l'extension de carrières

2. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
- Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ces habitants
- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.
- La reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas les règles des articles suivants, sous réserve du respect de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

U2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

U 2.1.1 Implantation des constructions

U 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

Règle générale

1. Les constructions nouvelles (sauf les annexes) s'implanteront pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines (cf. Lexique page 14).
2. Lorsque l'alignement formé par les constructions voisines est inexistant, les constructions nouvelles s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait stricte de 5 mètres de manière à prévoir un dégagement pour le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors des voies.

Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.

U 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions (sauf les annexes) doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.
2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

U 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

U 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher

Non réglementé.

U 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.
2. La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder : 6 mètres à l'aplomb des façades, ni 11 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 5 mètres.

U 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

1. L'implantation, le volume général et l'aspect des constructions ou ouvrages à modifier devront d'une part être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain et d'autre part, respecter les perspectives existantes sur le grand paysage.

Les façades

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

Les toitures

3. Les toitures doivent être conçues en fonction de la volumétrie de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt d'ordre historique ou architectural ou qu'elles contribuent à l'identité d'un quartier.

U 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre historique ou architectural (cf. lexique) sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine. Il est précisé que :

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments d'ornementation d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

U 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée dans les marges de recul, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise.

U 2.2.4 Densité

Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncières.
- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes.

U 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

U 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâties, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

U 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement.)

U 2.3.3 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

En limites séparatives et fonds de parcelles

2. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) seront interdits.
3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

En limites de la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) seront interdits.

5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

Les hauteurs ci-dessus définies ne concernent pas les talus, leurs plantations ou tout autre écran végétal.

U 2.4 Stationnement

U 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

U 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

U 2.4.2.1 Habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement sur le terrain de la construction.

Pour les hébergements, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

U 2.4.2.2 Commerces et activités de services

Non réglementé.

U 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement, dont celui destiné aux deux roues non motorisés, doit répondre aux besoins selon la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations. Le stationnement destiné aux deux roues non motorisés pourra être aménagé en dehors du terrain d'assiette du projet, à proximité des constructions et installations projetées.

U 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Il sera aménagé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.

Pour les entrepôts, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les autres activités, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

U 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

U 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

U 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

U 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 5 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

U 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain.

U 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

U 3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et élimées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

U 3.2.3 Eaux pluviales

1. Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface plancher et inclus ou non dans une opération d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement proposé.
2. La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noues ou bassins d'infiltration...). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.
3. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage pluvial.

U 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrain.

U 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrain.

U 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, dans le cas où aucun dispositif de retournement accessible aux camions bennes n'est prévu, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte accessible de la voie principale doit être aménagé sur le terrain d'assiette.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES 1AU / 32

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES 2AU / 38



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

1AU 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AU 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

1AU 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2. Si l'urbanisation s'effectue par une succession d'opérations différentes, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés, tout en respectant le plan d'aménagement d'ensemble général.

3. Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

1AU 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1AU 2.1.1 Implantation des constructions

1AU 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera définie au sein du projet d'aménagement d'ensemble, en cohérence avec les orientations fixées dans les OAP.

1AU 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera définie au sein du projet d'aménagement d'ensemble, en cohérence avec les orientations fixées dans les OAP.

1AU 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

1AU 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher

Non réglementé.

1AU 2.1.3 Règles de hauteur

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

1AU 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

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

Les façades

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

Les toitures

3. Les toitures doivent être conçues en fonction de la volumétrie de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt d'ordre historique ou architectural ou qu'elles contribuent à l'identité d'un quartier.

1AU 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

1AU 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

1AU 2.2.4 Densité

L'urbanisation de l'ensemble de la zone devra être compatible avec la programmation définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1AU 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AU 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

1AU 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement.)

1AU 2.3.3 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

En limites séparatives et fonds de parcelles

2. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) seront interdits.

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

En limites de la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) seront interdits.

5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

Les hauteurs ci-dessus définies ne concernent pas les talus, leurs plantations ou tout autre écran végétal.

1AU 2.4 Stationnement

1AU 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

1AU 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

1AU 2.4.2.1 Habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement sur le terrain de la construction.

Pour les hébergements, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

1AU 2.4.2.2 Commerces et activités de services

Il sera aménagé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiés à l'activité commerciale ou de service.

1AU 2.4.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit répondre aux besoins selon la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

1AU 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Il sera aménagé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.

Pour les entrepôts, le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les autres activités, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1AU 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1AU 3.1.1 Accès

Pour être autorisé, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

1AU 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 5 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

1AU 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain.

1AU 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

1AU 3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

1AU 3.2.3 Eaux pluviales

1. Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface plancher et inclus ou non dans une opération d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement proposé.
2. La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noues ou bassins d'infiltration...). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.
3. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage pluvial.

1AU 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrain.

1AU 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrain.

1AU 3.2.6 Gestion des déchets

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, dans le cas où aucun dispositif de retournement accessible aux camions bennes n'est prévu, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte accessible de la voie principale doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

2AU 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AU 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

2AU 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes,
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui rendent impropre à l'urbanisation ultérieure.

2. Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et environnementale, les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2AU 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AU 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A / 40**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES Ae / 48**



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AL / 53**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES Apb / 54**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole

Habitation

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerces de détail
- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau

A 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dispositions générales

1. Sont interdit(e)s :

- Le changement de destination du patrimoine vernaculaire. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping liées à une exploitation agricole.

2. Sont autorisé(e)s :

- Les activités de restauration sous réserve de la présence des équipements nécessaires : capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement.
- Les hébergements hôteliers et touristiques sous réserve de la présence des équipements nécessaires : capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.

Pour les exploitants agricoles

1. Sont autorisés sous réserve d'être en continuité du bourg et de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (les différents périmètres de réciprocité en fonction du régime des installations agricoles, IC, RSD, etc.) et la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole. Un seul logement de fonction supplémentaire est autorisé par site de production agricole existant nécessitant une présence permanente, dans la limite maximale de deux logements de fonction par site. En cas de création d'un logement ou d'une annexe, ces derniers doivent être réalisés prioritairement sur un bâtiment répondant aux critères de sélection listés dans le diagnostic du territoire du PLU (chapitre « Patrimoine bâti et cadre de vie »). Si aucun bâtiment ne remplit ces critères, la construction d'un logement neuf ou d'une annexe neuve est alors possible.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (les différents périmètres de réciprocité en fonction du régime des installations agricoles, IC, RSD, etc.) et la qualité paysagère du site :

- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments d'intérêt patrimonial existants, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir l'ensemble des destinations prévues au A.1.1.
- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des bâtiments agricoles existants.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes accolées aux constructions existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.

3. Sont autorisés à titre exceptionnel, en dehors des continuités du village et des espaces proches du rivage, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (les différents périmètres de réciprocité en fonction du régime des installations agricoles, IC, RSD, etc.) et la qualité paysagère du site, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, y compris le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole.

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

Pour les tiers

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (les différents périmètres de réciprocité en fonction du régime des installations agricoles, IC, RSD, etc.) et la qualité paysagère du site :

- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes accolées aux habitations existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial existants, identifiés sur le règlement graphique par une étoile rouge, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir la destination Habitation mentionnée au A.1.1.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'ouverture et l'extension de carrières ainsi que les ouvrages et installations qui leur sont liées.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

A 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

A 2.1.1 Implantation des constructions

A 2.1.1.1 Implantation par rapport à l'emprise publique

Le long des voies départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU. Lorsqu'aucune marge de recul n'est indiquée, les nouvelles constructions devront avoir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les changements de destination, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

A 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

A 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

L'implantation du logement de fonction ne devra pas favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de mitage) ni apporter de contrainte supplémentaire pour les exploitations agricoles voisines. Il est préconisé que l'implantation du logement de fonction soit située sur le siège d'exploitation ou en continuité de celui-ci. A défaut, un projet implanté dans le cadre d'une urbanisation existante, à une distance du site d'exploitation que peuvent justifier les nécessités d'une exploitation agricole, pourra être admis.

A 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher

1. La surface de plancher d'une nouvelle construction à destination de logement sur un site d'exploitation agricole est limitée à 250 m².
2. L'extension des habitations est autorisée, à partir de la date d'approbation du PLU, dans la limite de : 9 mètres de hauteur, 30% de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire ou 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m². Pour les piscines, la surface maximale du bassin autorisée est fixée à 50 m².
3. Les annexes (hors piscine) devront être accolées au bâtiment principal et respecter la limite cumulée de 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

A 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.
2. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 5 mètres à l'aplomb des façades et 9 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 5 mètres.

A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

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

Les façades

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

Les toitures

3. Les toitures doivent être conçues en fonction de la volumétrie de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt d'ordre historique ou architectural ou qu'elles contribuent à l'identité d'un quartier.

A 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection listés dans le diagnostic du territoire sont autorisés, sous réserve de :

- Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection.
- Respecter la composition de la façade et l'organisation des ouvertures
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.

A 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

A 2.2.4 Densité

Non réglementé.

A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

A 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle...), l'aménagement doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

A 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement.)

A 2.3.3 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

En limites séparatives et fonds de parcelles

2. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) seront interdits.
3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

En limites de la voie publique

4. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) seront interdits.
5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.
6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

A 2.4 Stationnement

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
3. Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

A 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A 3.1.1 Accès

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

A 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

A 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

A 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.
2. L'alimentation en eau de la construction pourra également se faire par le biais de forage équipé de filtre rendant l'eau consommable conformément aux règles sanitaires en vigueur.

A 3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et élimées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

A 3.2.3 Eaux pluviales

1. Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface plancher et inclus ou non dans une opération d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement proposé.
2. La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noues ou bassins d'infiltration...). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

3. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage pluvial.

A 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

A 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrain.

A 3.2.6 Gestion des déchets

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ae

Ae 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ae 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Industrie

Ae 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante (les différents périmètres de réciprocité en fonction du régime des installations agricoles, IC, RSD, etc.) et la qualité paysagère du site :

- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes accolées aux constructions existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.

2. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

Ae 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ae 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Ae 2.1.1 Implantation des constructions

Ae 2.1.1.1 Implantation par rapport à l'emprise publique

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU. Lorsqu'aucune marge de recul n'est indiquée, les nouvelles constructions devront avoir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.
2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Ae 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ae 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

1. La construction d'une annexe de l'activité économique existante à la date d'approbation du PLU doit être accolée par rapport à cette construction.
2. Toute nouvelle annexe d'une habitation doit être accolée par rapport à cette habitation.

Ae 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher

1. L'emprise au sol d'une extension est limitée à 150 m².
2. L'extension des habitations est autorisée, à partir de la date d'approbation du PLU, dans la limite de : 9 mètres de hauteur, 30% de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire ou 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².
3. Les annexes devront être accolées au bâtiment principal et respecter une emprise au sol cumulée de 40 m². En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

Ae 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 5 mètres.

Ae 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ae 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

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

Les façades

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

Les toitures

3. Les toitures doivent être conçues en fonction de la volumétrie de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt d'ordre historique ou architectural ou qu'elles contribuent à l'identité d'un quartier.

Ae 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

Ae 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

Ae 2.2.4 Densité

Non réglementé.

Ae 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ae 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les plantations existantes, en particulier les haies périphériques et les arbres existants sur l'unité foncière, seront conservés dans la mesure du possible.

Ae 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement.)

Ae 2.3.3 Clôtures

Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Ae 2.4 Stationnement

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.
2. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
3. Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

Ae 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ae 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Ae 3.1.1 Accès

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

Ae 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.

- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ae 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ae 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

Ae 3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

Ae 3.2.3 Eaux pluviales

1. Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface plancher et inclus ou non dans une opération d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement proposé.

2. La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noues ou bassins d'infiltration...). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

3. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage pluvial.

Ae 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Ae 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrain.

Ae 3.2.6 Gestion des déchets

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AI

AI 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AI 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

AI 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les aménagements liés au fonctionnement des équipements sportifs de Kersudal, y compris l'aménagement d'une aire de stationnement et la création de voies piétonnes et cycles nécessaire à la gestion du public.

AI 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

AI 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

AI 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

AI 3.2 Desserte par les réseaux

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Apb

Apb 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Apb 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Apb 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les aménagements respectant strictement le règlement du périmètre « b » de protection du captage de Lanourec.

Apb 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

Apb 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Apb 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Apb 3.2 Desserte par les réseaux

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES N / 56**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES Ns / 62**



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES Nep / 68**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES Npb / 69**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES Nt / 70**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES Nm / 71**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES Ncc / 72**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Habitation

- Logement

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

N 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après :

1. Sont autorisées sous réserve d'être en continuité du bourg et de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (les différents périmètres de réciprocité en fonction du régime des installations agricoles, IC, RSD, etc.) et la qualité paysagère du site, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

2. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (les différents périmètres de réciprocité en fonction du régime des installations agricoles, IC, RSD, etc.) et la qualité paysagère du site :

- La rénovation, la réhabilitation, la restauration des bâtiments existants.
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU et sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Les annexes accolées aux habitations existantes, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement.
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial existants, identifiés sur le règlement graphique par une étoile rouge, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, sonores et visuelles, dans le but de recevoir la destination Habitation mentionnée au N.1.1.

3. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

4. Sont interdit(e)s :

- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de carrières
- Les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc. en particulier dans les zones humides.

N 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

N 2.1.1 Implantation des constructions

N 2.1.1.1 Implantation par rapport à l'emprise publique

Le long des voies départementales

1. Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la marge de recul minimale qui est indiquée au document graphique du PLU. Lorsqu'aucune marge de recul n'est indiquée, les nouvelles constructions devront avoir un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.
2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

Le long des autres voies publiques

3. Toutes nouvelles constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
4. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës.

N 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

N 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

N 2.1.2 Emprise au sol et surface de plancher

1. L'extension des habitations est autorisée, à partir de la date d'approbation du PLU, dans la limite de : 9 mètres de hauteur, 30% de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire ou 50m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m². Pour les piscines, la surface maximale du bassin autorisée est fixée à 50 m².
2. Les annexes (hors piscine) devront être accolées au bâtiment principal et respecter la limite cumulée de 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. En cas de démolition d'une annexe existante après la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m², la reconstruction sur la même emprise est autorisée pour une même surface.

N 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.
2. La hauteur des constructions d'habitation individuelle ne pourra excéder 5 mètres à l'aplomb des façades et 9 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 5 mètres.

N 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales

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

Les façades

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

Les toitures

3. Les toitures doivent être conçues en fonction de la volumétrie de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt d'ordre historique ou architectural ou qu'elles contribuent à l'identité d'un quartier.

N 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation, et de restauration, réalisés sur les constructions d'intérêt patrimonial repérées au document graphique du PLU ou répondant aux critères de sélection listés dans le diagnostic du territoire sont autorisés, sous réserve de :

- Laisser apparents les éléments architecturaux de la construction qui ont permis sa sélection.
- Respecter La composition de la façade et l'organisation des ouvertures
- L'agrandissement des ouvertures est autorisé s'il ne dénature pas l'architecture des façades.

N 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

N 2.2.4 Densité

Non réglementé.

N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

N 2.3.1 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle,...), l'aménagement doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

N 2.3.2 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurant dans les documents graphiques du règlement sont soumis à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
2. Les espèces végétales dites invasives ne sont pas autorisées (voir la liste des « plantes invasives de Bretagne » du conservatoire botanique national de Brest, en annexe du règlement.)

N 2.3.3 Clôtures

1. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

En limites séparatives et fonds de parcelles

2. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) seront interdits.
3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

En limites de la voie publique

4. Les grillages sans végétation et les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) seront interdits.

5. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

6. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

Les hauteurs ci-dessus définies ne concernent pas les talus, leurs plantations ou tout autre écran végétal.

N 2.4 Stationnement

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

3. Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations.

N 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

N 3.1.1 Accès

Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publique (pour les routes départementales, les accès doivent faire l'objet d'une demande auprès du Conseil départemental).

N 3.1.2 Voirie

Toute voie nouvelle devra :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

N 3.2 Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

N 3.2.1 Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

N 3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.

N 3.2.3 Eaux pluviales

1. Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe ou extension de plus de 12 m² de surface plancher et inclus ou non dans une opération d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement proposé.
2. La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noues ou bassins d'infiltration...). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.
3. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage pluvial.

N 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

N 3.2.5 Énergie et électricité

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques devront être établis en souterrain.

N 3.2.6 Gestion des déchets

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

Ns 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ns 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions, installations et travaux divers expressément prévus à l'article Ns 1.2.

Ns 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis 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 dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés.
- 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.

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.

Ns 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

Ns 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nep

Nep 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Nep 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Nep 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les aménagements légers démontables liés au fonctionnement et à l'évolution de la station d'épuration.

Nep 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

Nep 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nep 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Nep 3.2 Desserte par les réseaux

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Npb

Npb 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Npb 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Npb 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les aménagements respectant strictement le règlement du périmètre « b » de protection du captage de Lanourec.

Npb 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

Npb 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Npb 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Npb 3.2 Desserte par les réseaux

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt

Nt 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Nt 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Commerces et activités de service

- Hébergement hôtelier et touristique

Nt 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site :

- L'extension mesurée, l'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation, la mise aux normes des constructions existantes.
- Les aménagements des accès des aires de stationnement existantes y compris la création de voies piétonnes et cycles nécessaires à la gestion du public

Nt 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

Nt 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Nt 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Nt 3.2 Desserte par les réseaux

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm

Nm 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Nm 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions, installations et travaux divers expressément prévus à l'article Nm 1.2.

Nm 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont admis 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 :

- Les aménagements compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime, définies en concertation avec les services compétents de l'administration du domaine public maritime dans le respect des textes réglementaires en vigueur.
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- L'aménagement de zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) destinés à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R.2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D.341-2, R.341-4 et R.341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.
- Les installations, constructions et aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

2. L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.

Nm 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

Nm 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncc

Ncc 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ncc 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Autres équipements recevant du public

Ncc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

1. Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, les aménagements légers strictement nécessaires à l'organisation d'une aire de stationnement ou de services pour les camping-cars.

Ncc 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

Ncc 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ncc 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Ncc 3.2 Desserte par les réseaux

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain.

ANNEXE

ESPÈCES INVASIVES / 70



ESPÈCES INVASIVES

Source : Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne – Conservatoire botanique national de Brest

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs :

Egeria densa Planch.

Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven

Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara

Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Nom vernaculaire

Egérie dense

Jussie faux-pourpier, Jussie rampante

Jussie à grandes fleurs

Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil

Plantes portant atteinte à la biodiversité :

Baccharis halimifolia L.

Bidens frondosa L.

Carpobrotus acinaciformis / *edulis*

Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.

Crassula helmsii (Kirk) Cockayne

Lagarosiphon major (Ridl.) Moss

Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.

Prunus laurocerasus L.

Reynoutria japonica Houtt.

Reynoutria sachalinensis / *x bohemica*

Rhododendron ponticum L.

Senecio cineraria DC8.

Spartina alterniflora Loisel.

Azolle fausse-fougère

Bident à fruits noirs

Griffe de sorcière sensu lato

Herbe de la Pampa

Crassule de Helms

Grand lagarosiphon

Renouée à nombreux épis

Laurier-cerise, Laurier-palme

Renouée du Japon

Renouée de Bohême

Rhododendron pontique

Cinéaire maritime

Spartine à feuilles alternes

Espèces émergentes :

Allium triquetrum L.

Impatiens glandulifera Royle

Paspalum distichum L.

Ail triquètre

Balsamine de l'Himalaya

Paspale à deux épis