
PLAN LOCAL D'URBANISME



PLOUGUERNEAU

Finistère

REGLEMENT

Arrêté le : 02 juillet 2015

Approuvé le : 23 juin 2016

Rendu exécutoire le :



7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UHa	13
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UHc	26
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UHd	36
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	46
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	53
CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEP.....	62
CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US	68
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	70
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	75
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	86
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	86

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

* * * *

Nota : les articles des différents codes cités dans le règlement datent du mois de juin 2015

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement concerne toutes les occupations et utilisations du sol sur l'ensemble du territoire de la **commune de PLOUGUERNEAU** ainsi que sur le domaine public maritime sur une largeur de 12 milles marin.

ARTICLE 2

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminés dans le plan.*
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnés à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques ».
- 2 Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement), et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants).
- 3 S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières et dont le champ d'application est reporté au plan des servitudes ;

4 Dispositions prises par les législations relatives à la protection du patrimoine archéologique.

- ⊗ La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue chapitre 35044 RENNES Cedex – tel : 02 98 84 59 00.
- ⊗ L'article 1 du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. ».
- ⊗ La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. ».

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- ⊗ des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- ⊗ des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles,
- zones naturelles et forestières.

1. Les **zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **U** :

- ⊗ **UH_a** pour les centres bourgs anciens de Plouguerneau et de Lilia, bâti dense en général,

- ⊗ **UHc** pour les extensions du bourg de Plouguerneau ainsi que le secteur urbanisé du Korejou, les villages de Perros et du Grouaneg qui présentent une urbanisation moyennement dense,
- ⊗ **UHd** pour le bâti en extension du centre bourg de Lilia ; et du secteur urbanisé de Koréjou-St Michel sous forme d'urbanisation diffuse,
- ⊗ **UEc** pour les secteurs à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales (zone du Hellez),
- ⊗ **UE** pour les secteurs à vocation artisanales et industrielles
- ⊗ **UEp** pour les secteurs à vocation d'activités portuaires, nautiques et de plaisances,
- ⊗ **UL** pour les secteurs à vocation de loisirs (activités sportives, touristiques,...),
- ⊗ **US** pour les zones à vocation de services.

2. Les **zones à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par le sigle **AU** :

La zone AU est hiérarchisée comme suit :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le secteur **1AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur **AUhc** correspond au développement de la zone **UHc** ;
- le secteur **AUhd** correspond au développement de la zone **UHd** ;
- le secteur **AUe** correspond au développement de la zone **UE** ;
- le secteur **AUec** correspond au développement de la zone **UEc** ;
- le secteur **AUL** correspond au développement de la zone **UL** ;
- le secteur **AUs** correspond au développement de la zone **Us** et en particulier du cimetière

Le secteur **2AU** se compose des secteurs définis ci-après :

- le secteur **2AUhc** correspond aux réserves d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme de type **UHc** ;
- le secteur **2AUhd** correspond aux réserves d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme de type **UHd** ;
- le secteur **2AUec** correspond aux réserves d'urbanisation à vocation d'activité économique à long terme de type **UEc** ;
- le secteur **2AUL** correspond aux réserves d'urbanisation à vocation de loisirs à long terme de type **UL** ;

3. Les **zones agricoles**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par la lettre **A**.

Elles comprennent :

- Un secteur **A2016** délimitant les zones agricoles pérennes. Commune située partiellement au sein de l'espace agricole majeur au sens des dispositions du SCoT du Pays de Brest, un indice 2016 (date du caractère exécutoire) complète le zonage agricole.
- Un secteur **A2016zh**, délimitant les zones humides recensées sur le territoire communal dans les espaces agricoles majeurs,
- Un secteur **Ao**, délimitant les parties du territoire à vocation d'activités aquacoles et de cultures marines (Kerazan)

Un indice **in** indique que le secteur est présent au sein du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'inondation par Submersion Marine (PPR SM). Sont applicables, à l'intérieur de ces secteurs indicés, les dispositions réglementaires du PPR SM (servitude d'utilité Publique).

4. Les **zones naturelles et forestières**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **N** :

- ⌘ **N** pour les zones naturelles à protéger (talwegs, zones humides, coulées vertes et habitations de tiers en milieu non urbanisé),
- ⌘ **Ncap** pour l'espace concerné par l'ancienne prise d'eau à Kroas Hir.
- ⌘ **NE** pour les activités économiques en dehors d'agglomérations ou de villages (Prat Menan)
- ⌘ **NS** pour les zones naturelles de protection des espaces remarquables visés aux articles L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- ⌘ **NL** pour les secteurs naturels dédiés aux équipements légers destinés aux activités de loisirs, de sports et de camping, un zonage NLp est affecté au Parc de Loisirs du Polder qui dispose d'un règlement particulier.
- ⌘ **NUS** couvrant de services en dehors d'agglomération et de village (station de traitement des eaux usées, déchetterie,...)
- ⌘ **Np** pour les secteurs de mouillage léger ; les équipements et ouvrages liés au littoral (cale, enrochements etc...),
- ⌘ **NN** délimitant les sites archéologique de type 2,
- ⌘ **Nzh** délimitant les zones humides recensées sur le territoire communal dans les espaces naturels.

Un indice **in** indique que le secteur est présent au sein du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'inondation par Submersion Marine (PPR SM). Sont applicables, à l'intérieur de ces secteurs indicés, les dispositions réglementaires du PPR SM (servitude d'utilité Publique).

Au sein du règlement se retrouve les articles suivants

- Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voiries
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 10 : hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 12 : Stationnement des véhicules
- Article 13 : Espaces libres et plantations

Les articles 5,8 et 9 des sections II, III, IV et V ne sont pas renseignés

Sur les documents graphiques figurent en outre :

1. Les bois, forêts, parcs classés comme espaces boisés sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement Espace Boisé Classé (EBC) peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
2. Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des emplacements réservés figurant aux documents graphiques du P.L.U.

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme, qui permet aux collectivités et aux services publics de préserver un espace pour une opération définie, en vue de l'implantation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts.

numéro	objet	bénéficiaire
1	extension du cimetière – sud agglomération – parcelles AH 14 et 46 : superficie : 1,23 ha	commune

3. Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont des haies, talus dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale seront soumis à déclaration préalable. Les talus identifiés sont issus de l'étude réalisée en concertation avec la profession agricole et menée par la chambre d'agriculture. Dans le cadre d'espaces boisés, ces éléments de paysage répondent aux dispositions de l'article L.130-1.

ARTICLE 4

ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles 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 » en vertu de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Bâtiment sinistré (article L.111-3)

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre – classement validé par arrêté préfectoral du 12 février 2004 – carte présente dans les pièces ANNEXES du PLU

Des mesures d'isolation acoustique contre les bruits de l'extérieur seront appliquées aux bâtiments d'habitation et autres locaux sensibles situés à l'intérieur des zones déterminées.

Sont concernées les infrastructures de transport terrestre suivantes :

- ⋄ RD 13 : Limite communale Lannilis – Rond-Point du Jumelage : bande de 100 m
- ⋄ RD 71 : agglomération de Plouguerneau et agglomération de Lilia : 50 m au sein du tissu urbain. 100m en dehors du tissu urbain.

ARTICLE 6

CENTRALITE COMMERCIALE

Afin d'organiser le commerce, le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brest prescrit :

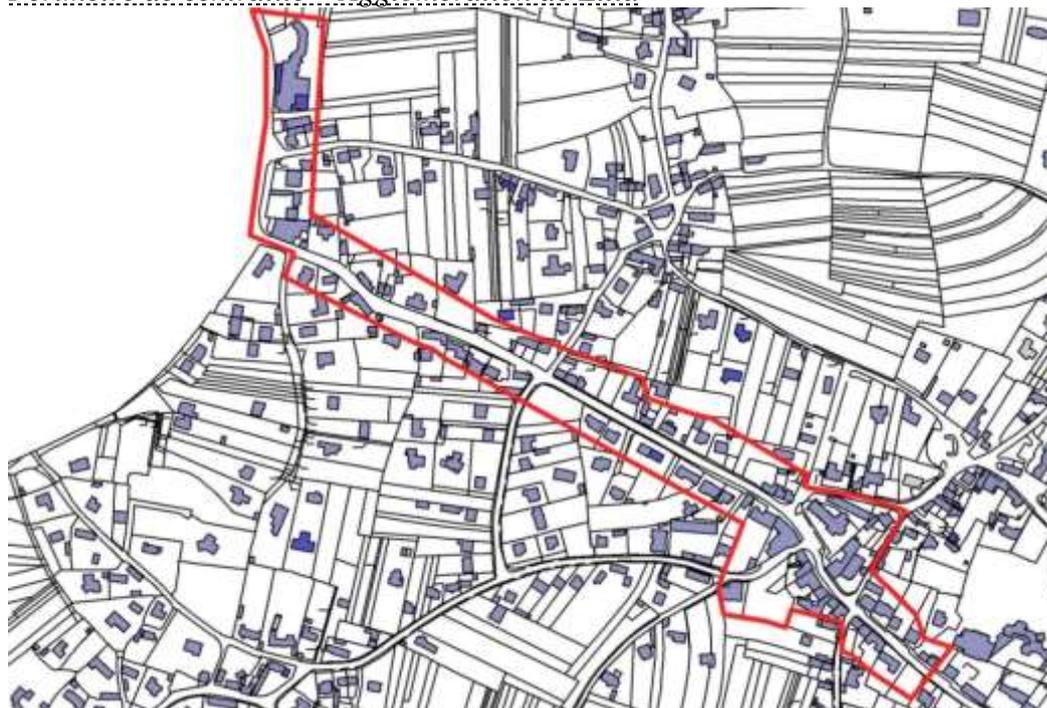
- ⋄ dans les pôles de proximité, que les commerces doivent s'installer dans la centralité communale. Cette disposition concerne l'agglomération de Lilia.
- ⋄ dans les pôles de semi-proximité, que les commerces peuvent s'installer dans les centralités ou en périphérie. Cette disposition concerne l'agglomération du bourg de PLOUGUERNEAU et la zone d'activité du Hellez.

Le commerce considéré dans le SCoT correspond aux activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial (coiffeur, pressing, cordonnerie..) qui s'adresse au consommateur final.

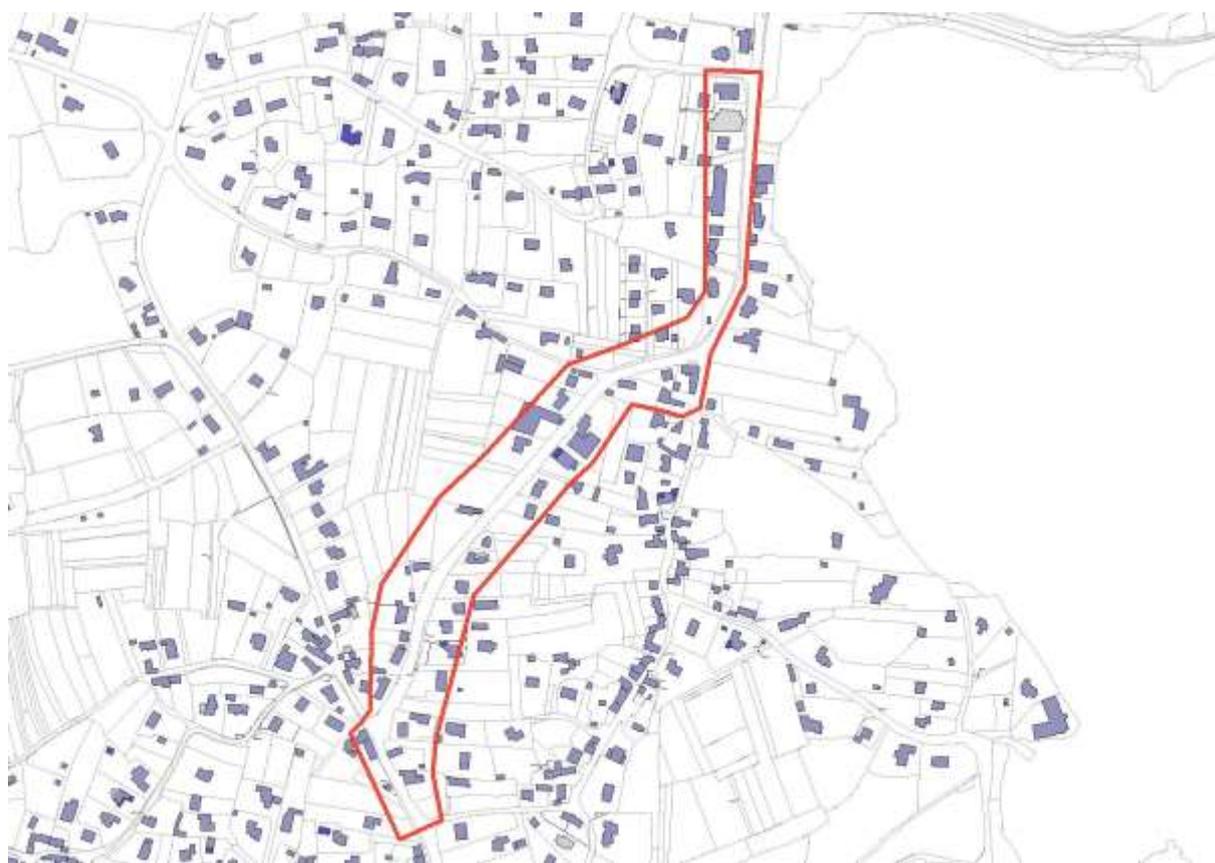
Il n'inclue pas les services tels que la restauration, l'hôtellerie, les agences immobilières, garage...

Sont concernés par la centralité commerciale l'agglomération de Lilia, l'agglomération de Plouguerneau et le village du Grouaneg.

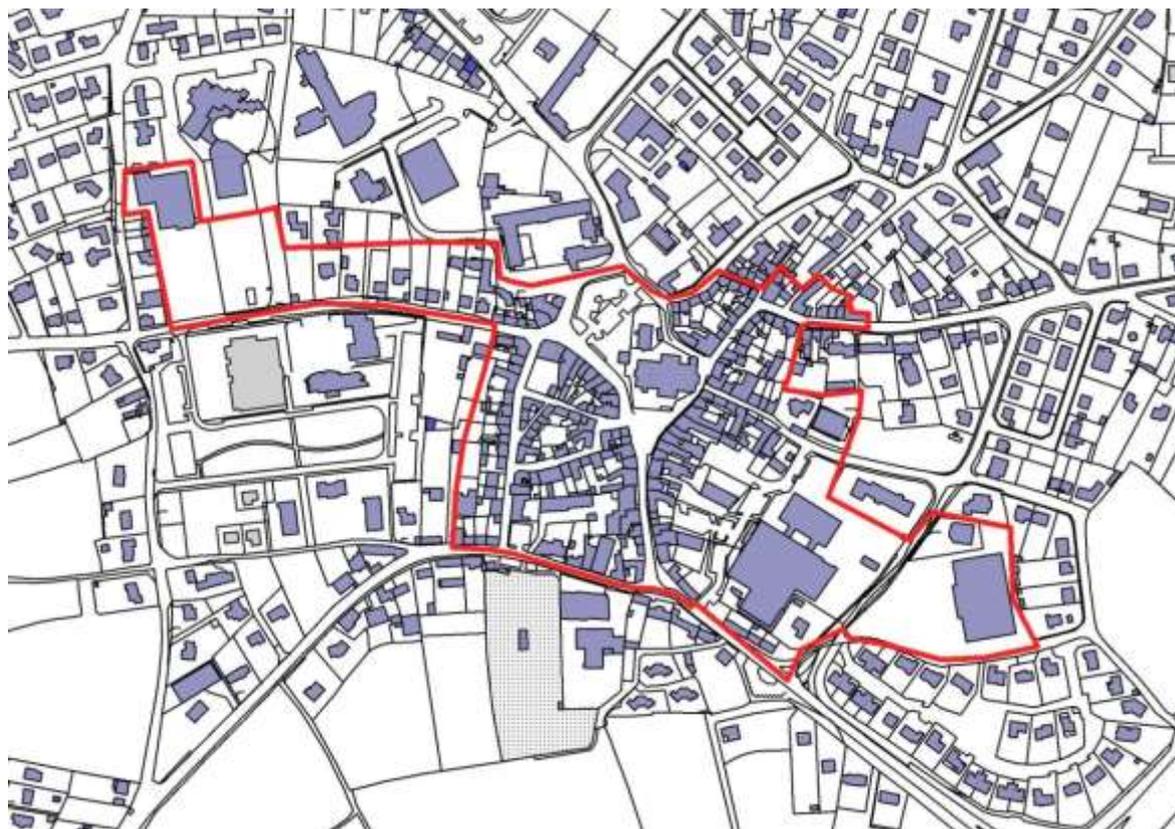
Périmètre de centralité – Agglomération de Lilia



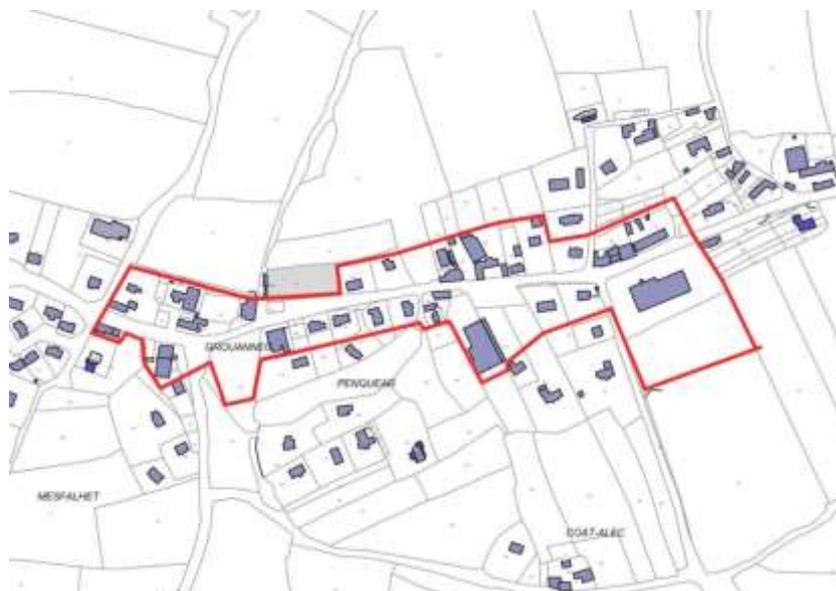
Périmètre de centralité – Koréjou



Périmètre de centralité – Agglomération du bourg



Périmètre de centralité – Village du grouaneg



La zone du Hellez est, quant à elle, identifiée comme une zones commerciales périphériques et intègre un zonage UEc. (Le commerce dont la superficie est inférieure à 300 m² est proscrit).

ARTICLE 7

QUARTIER IDENTIFIE AU TITRE DU L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Des quartiers sont identifiés afin de maintenir et de faire évoluer dans une démarche qualitative et attractive du patrimoine ancien. Sont concernés par cette disposition, les quartiers du centre bourg et du centre de Lilia c'est-à-dire la zone UHa. Dans cet espace, en complément des dispositions de l'article 11 s'appliquent des dispositions particulières.

ARTICLE 8

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (ARTICLES L.123-1-5 et L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU devra respecter le nombre de logement social fixé par le PLH.*

Dans le cas d'opérations de plus de 10 logements, il sera demandé une production minimum de 10% de logement à vocation sociale.

ARTICLE 9

DIVERS

- Les plantations de haute tige ayant des racines importantes devront être implantées à plus de 10 mètres des voies publiques et privées.
Pour les éléments de patrimoine (puits, lavoir, croix,..), leur préservation et valorisation sera privilégié. Toute destruction sera soumise à autorisation de permis de démolir. Une délibération sera prise dans ce sens pour instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les constructions et aménagements conduisant à l'imperméabilisation des sols devront respecter une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette marge de recul peut être portée à 150% de la largeur du lit mineur au droit des parcelles sous réserve que la distance soit supérieure à 5 mètres.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : h) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° du III de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- **Sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage**, les installations et constructions, y compris les modifications affectant les volumes existants (article L.146-4-III introduit par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) **sauf les installations et constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau** (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique)

Gestion des eaux pluviales

"Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voiries) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec un débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation future et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale."

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

* * * *

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UHa

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres bourg de PLOUGUERNEAU et de Lilia.

Elle correspond au centre ancien traditionnel où les bâtiments sont édifiés de manière générale en ordre continu et à l'alignement des voies et places. On peut aussi trouver des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisinent. Par ailleurs, les constructions ou clôtures minérales voire mixtes (murets + grilles ou haies urbaines) assurent la prééminence du bâti sur la forme urbaine.

L'objectif du règlement est de permettre d'une part une densification de ces zones et d'autre part l'organisation d'une cohérence urbaine.

Cette zone UHa est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités, les équipements et les services (commerces, bureaux, artisanat spécialisé) nécessaires à la vie sociale compatibles avec ce secteur d'habitat.

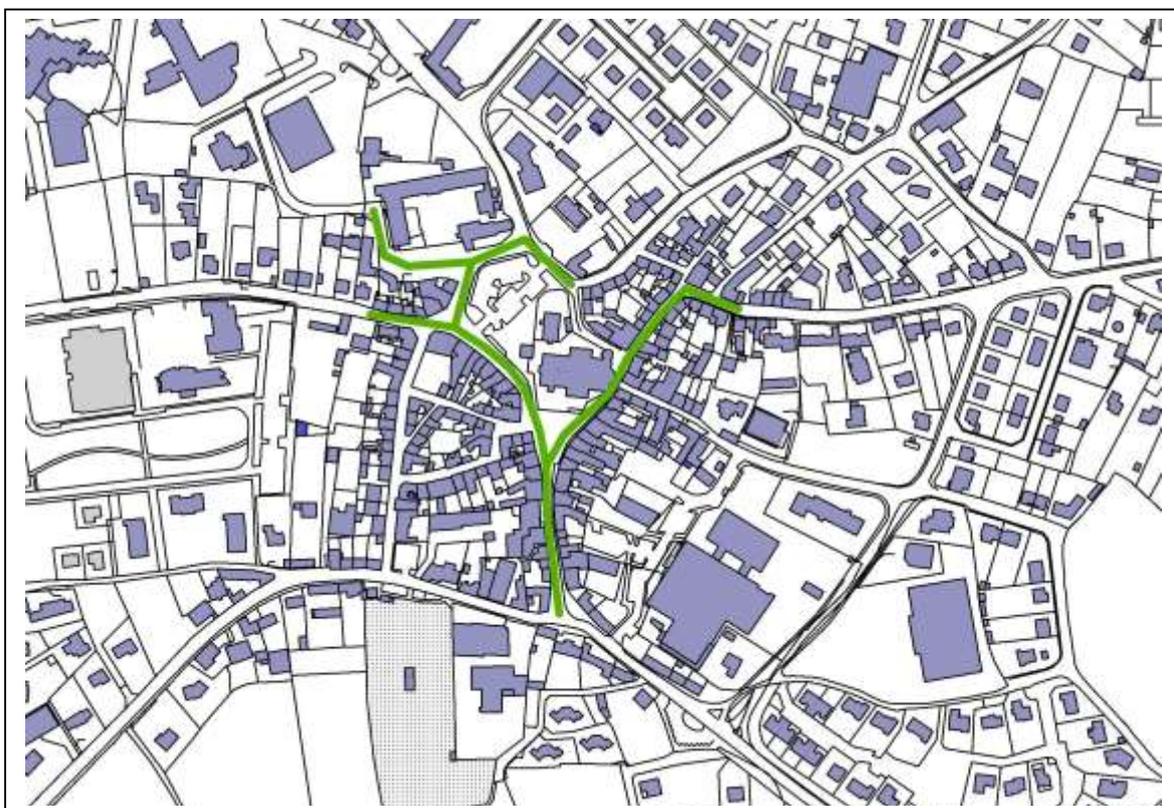
Afin de disposer d'un bourg de qualité, des prescriptions particulières sont inscrites à l'article 11 au sein d'un périmètre. Il correspond au périmètre de la zone UHa de l'agglomération du bourg de Plouguerneau et de l'agglomération du bourg de Lilia.

ARTICLE UHa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

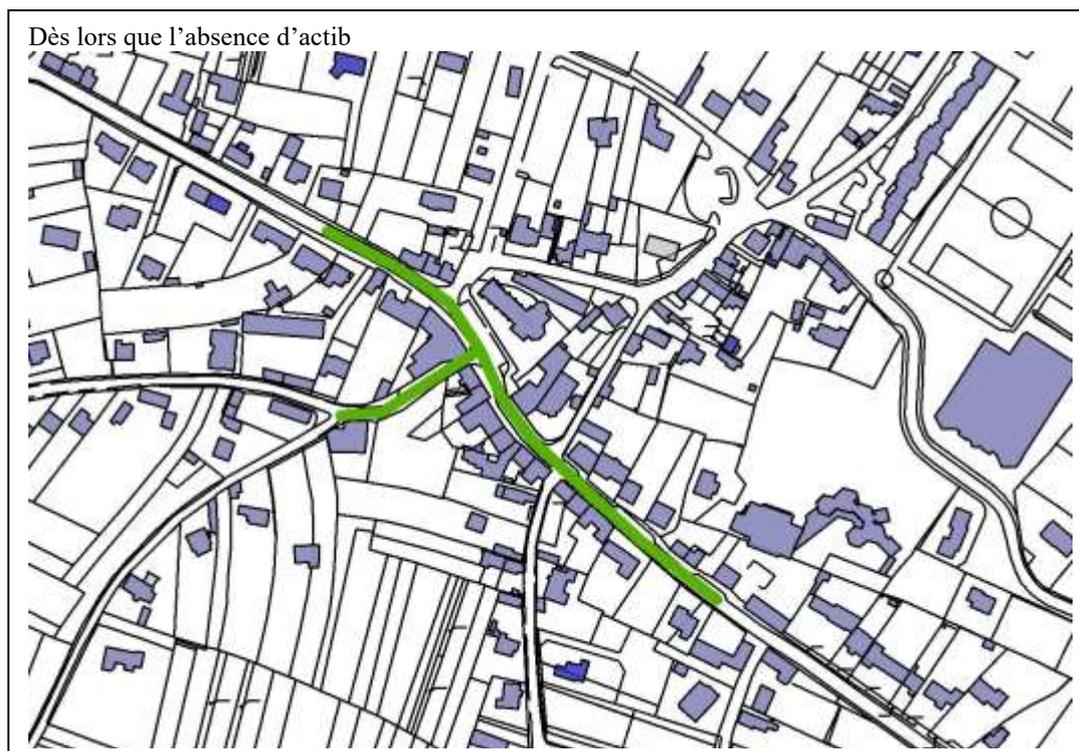
Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à la vocation de la zone, notamment :

1. La création d'exploitations agricoles,
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs,
4. Le stationnement de caravane isolé de plus trois mois, consécutifs ou non, sauf : dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
5. Le dépôt de véhicules et de matériel hors d'usage, sauf dans les cas prévus en UA 2,
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés (sauf voirie et les équipements annexes),
7. L'ouverture de toute carrière,
8. Les chenils et élevages susceptibles de créer des gênes pour le voisinage,
9. Les décharges de toute nature,
10. Les constructions et installations à destination industrielle (activités),
11. L'implantation d'éolienne soumise à demande d'urbanisme.
12. Sont interdits le changement de destination en logement ou annexe à l'habitation, des locaux commerciaux existants en façade, côté rue

§ Au bourg de Plouguerneau le long des rues identifiées ci-dessous



- 8 Au bourg de Lilia, le long des rues identifiées ci-dessous



Toutefois, il pourra être autorisé en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans...

13. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE UHa 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

1. Les activités artisanales et/ou commerciales, dans la mesure où le nouveau bâti s'intègre parfaitement à son environnement, n'étant pas de nature à créer des gênes (bruit, circulation) incompatibles avec l'habitat.
2. L'implantation des activités commerciales devra répondre aux dispositions du tableau ci-dessous :

niveau de fonctions commerciales	Proximité	semi-proximité
Localisation	Agglomération de Lilia	Agglomération de Plouguerneau
typologie des commerces dans les centralités	tous types de commerces, quelle que soit la surface de vente. La création d'équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centralités.	quelles que soient l'activité et la surface de vente. La création d'équipements se fera exclusivement dans les centralités.

ARTICLE UHa 3

ACCES ET VOIRIES

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur.
- 3) Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
- 4) Les voies nouvelles, privées et publiques, se terminant en impasse sur plus de dix mètres de longueur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 5) Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques.

ARTICLE UHa 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

Dispositions issues du schéma directeur eaux pluviales

"Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voiries) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec un débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation future et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale."

C. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

D. Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UHa 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est la règle générale. Elle sera imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou en partie à l'alignement des voies et emprises publiques et lorsqu'elles se situent dans une bande de 15m par rapport à cet alignement :

- § le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 0 et 7 m,
- § la distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques,
- § le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement.

B. L'implantation des constructions au-delà d'une bande de 15 m par rapport à l'alignement est autorisée pour les dépendances et dans le cas d'un deuxième front bâti.

C. Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants et conditions suivantes :

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

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

ARTICLE UHa 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Les nouvelles constructions devront s'implanter au moins sur une limite séparative. Du côté ou la construction ne joint pas la limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

B – Dans le cas de dépendances (bâtiment non accolés à d'autres constructions), il n'est pas obligatoire de s'implanter sur au moins une limite séparative. Dans ce cas la construction devra respecter un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

C - Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques (topographie, forme parcellaire) ou pour permettre l'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle générale et ce pour une cohérence d'ensemble du bâti.

ARTICLE UHa 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- A La hauteur des constructions mesurées à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclus) ne pourra excéder 15 m.
- B. La différence d'altitude entre tout point de l'égout de toiture et le sol naturel est limitée à 11m.
- C. La différence d'altitude entre tout point de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 9m.
- D. Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise comme référence.
- E. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

F. Dépendances

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	à	hauteur maximale au faîtage
3 m		5 m

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

ARTICLE UHa 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

A - DEMANDES D'AUTORISATION - CONSTITUTION DES DOSSIERS

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

B - LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES – bâtiment traditionnel

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur la commune.

Toutefois, des ravalements de façades dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés.

2. Les toitures :

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

Interdiction des toitures croupes sur l'ensemble de la zone UHA

Les constructions en limite de voies devront avoir une toiture ardoises à 2 pentes. En cas de construction nouvelle en second front bâti ou d'extension sur l'arrière d'un bâtiment existant, cette obligation de toiture ardoise ne s'applique pas ; Dans le cas de toitures à pentes, celle-ci seront à 2 pentes obligatoirement, avec des pentes de toitures symétriques voisines de 45° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité (<20cm),

Des souches de cheminées maçonnées au sommet d'un ou des pignons seront réalisées,

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ouverture en toiture : Dans le cas de châssis de toit : Ils seront encastrés au niveau de l'ardoise. Ils seront positionnées en fonction de la composition de la façade et ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.



lucarne rampante
ou en chien couché

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Energie

L'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...) sera réalisée.

C - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1 L'implantation :

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

2 Les ouvertures :

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

3 Les matériaux – aspect :

Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect et la teinte sont interdits.

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

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur la commune. Toutefois, des ravalements de façades dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés.

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

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.

D - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les annexes devront avoir des volumes moindres que le bâtiment principal.

Habitation et annexe devront présenter un ensemble harmonieux. Les matériaux devront s'accorder à ceux de la construction principale sans nécessairement être identiques.

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

E - CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Délibération en date du 09 août 2007.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

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

Les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

Sont interdites les clôtures :

- en plaques de béton brute, peinte et enduit (à l'exception des clôtures béton déco imitation),
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- composées de grillages sans végétation,
- en matériaux de fortune,
- composées de haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cypres, thuyas, etc.).
- en matériaux de type PVC.

La hauteur maximale (soutènement compris) des clôtures est fixée :

- à 1,60 m, pour les clôtures sur rue, par rapport au pied de clôture, côté rue.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur maximale sera de 1,00 m.

- à 1,80 m pour les clôtures sur autres limites séparatives privées.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction à l'identique de murs de clôture existants, ou lorsque les clôtures des propriétés voisines, ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, sont plus hautes.

F – TRAITEMENT DES ELEMENTS ANNEXES

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

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants seront de préférence :

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

Les bâtiments annexes et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage /être implantés collés et parallèle à la toiture ou au sol.

G – ELEMENTS DU PATRIMOINE

Dispositions complémentaires liées aux quartiers identifiés au titre du L.123-1-5 du CU

Deux secteurs sont identifiés : le secteur de l'agglomération du bourg et de l'agglomération de Lilia, il correspond à la même emprise que la zone UHa.

Forme générale

Des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal avec une simplicité des volumes, évitant les trop nombreux décrochements

Une hiérarchie affirmée des volumes entre eux. Le volume principal et secondaire seront nettement différenciés.

Une dominante horizontale pour les volumes et une dominante verticale pour les percements qui seront plus hauts que larges.

Les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments au sein du périmètre sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques principales du bâtiment.

Façade et pignons

Pas de publicité sur les pignons.

Peu ou pas de percement en pignon.

Les bardages en ardoises sont proscrits.

Volet roulant/ ceux-ci devront être à l'intérieur de la baie

Volet battant en bois : la rénovation de ceux-ci est à privilégier avant l'installation de volet roulant.

Dans le cas d'activités commerciales, les fermetures de type rideaux métalliques ajourés seront préférées aux fermetures pleines. Les dispositifs de fermeture (caisson, seront à l'intérieur de l'activité économique).

Les portes de garage doivent être positionnés et proportionnés au bâtiment.

ARTICLE UHa 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

B. Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place par logement de moins de 80 m² de surface de plancher et deux places par logement d'une surface de plus de 80 m² de surface de plancher autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de parking par logement,
- Habitat collectif : 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement.

- Bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
- Constructions à usage industriel ou artisanal, soit 1 place de stationnement par employé, soit 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
- Commerces de moins de 1000m² :
 - le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves).
 - moins de 150m² : 2 places
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150m² et 500m² : 1 place par 30m²,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000m² : 1 place par 15m².
- Surfaces commerciales supérieures à 1000m² de surface à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions et ensemble sportif, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les établissements d'enseignement, 2 places par classe,
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logements et maison d'accueil pour personnes âgées, un place pour 2 lits.

C. En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

D. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des bâtiments auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

E. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et les textes pris pour son application.

F. Le percement de portes de garage dans le bâti traditionnel sur rue est interdit.

ARTICLE UHa 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A – Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe I)

B – Sont interdites les plantes listées en annexes II

C – Coefficient de biodiversité

Dans le cas de nouvelle construction (hors extension et dépendance), un coefficient de biodiversité de 5 % de l'unité foncière est demandé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UHc

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone urbaine équipée recouvre les secteurs de développement du bourg correspondant à une urbanisation moyennement dense ou aérée. Ce secteur est donc moins dense que le secteur UHa, sans obligation de mitoyenneté.

Elle correspond à des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisinent. L'objectif du règlement est de permettre l'organisation d'une cohérence urbaine et paysagère.

Cette zone UHc est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités, les équipements et les services (commerces, bureaux, artisanat spécialisé) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Cette zone concerne les extensions de l'agglomération du bourg, le secteur urbanisé du Korejou, le village du Grouanec et le village de Perros.

ARTICLE UHc 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à la vocation de la zone, notamment :

1. La création d'exploitations agricoles,
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs,
4. Le stationnement de caravane isolé de plus trois mois, consécutifs ou non, sauf : dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
5. Le dépôt de véhicules et de matériel hors d'usage, sauf dans les cas prévus en UB 2,
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés (sauf voirie et les équipements annexes),
7. L'ouverture de toute carrière,
8. Les chenils et élevages, susceptibles de créer des gênes pour le voisinage,
9. Les décharges de toute nature,
10. Les constructions et installations à destination industrielle (activités),
11. L'implantation d'éolienne soumise à demande d'urbanisme.
12. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE UHc 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager

1. Les activités artisanales et/ou commerciales, dans la mesure où le nouveau bâti s'intègre parfaitement à son environnement, n'étant pas de nature à créer des gênes (bruit, circulation) et que l'activité soit compatible avec l'habitat.
2. L'implantation des activités commerciales au sein du périmètre de centralité commerciale devra répondre aux dispositions du tableau ci-dessous :

niveau de fonctions commerciales	semi-proximité
Localisation	Agglomération de Plouguerneau
typologie des commerces dans les centralités	tous types de commerces, quelles que soient l'activité et la surface de vente. La création d'équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centralités.

ARTICLE UHc 3

ACCES ET VOIRIES

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur.
- 3) Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
- 4) Les voies nouvelles, privées et publiques, se terminant en impasse sur plus de dix mètres de longueur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 5) Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

ARTICLE UHc 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

A. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

Dispositions issues du schéma directeur eaux pluviales

"Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voiries) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec un débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation future et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale."

C. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

D. Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UHc 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Elle pourra être imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.

B. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou en partie à l'alignement des voies et emprises publiques et lorsqu'elles se situent dans une bande de 15 m par rapport à cet alignement :

- § Le recul par rapport à l'alignement sera entre 0 et 7 m.
- § La distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions présentant des marges de recul identiques,
- § Le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement.

C. L'implantation des constructions au-delà d'une bande de 15 m par rapport à l'alignement est autorisée pour les dépendances et dans le cas d'un deuxième front bâti

D. Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants et conditions suivantes :

- ➔ pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives,
- ➔ pour des ouvrages techniques ou constructions d'intérêt d'utilité publique,
- ➔ pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt publics,
- ➔ pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.

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

ARTICLE UHc 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une construction en limite séparative, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne verticale de hauteur de 3,5 m depuis la limite séparative prolongée par un pan à 45°.



B. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques (topographie, forme parcellaire) ou pour permettre l'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle générale et ce pour une cohérence d'ensemble du bâti.

ARTICLE UHc 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- A La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclus) ne pourra excéder 11m.
- B. La différence d'altitude entre tout point de l'égout de toiture ou de l'acrotère (dans le cas de toiture à toit plat ou toiture terrasse) et le sol naturel est limitée à 7 m.
- C. Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise comme référence.
- D. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire, pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

E. Dépendances

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	à	hauteur maximale au faîtage
3 m		5 m

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

ARTICLE UHc 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - DEMANDES D'AUTORISATION - CONSTITUTION DES DOSSIERS

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

B - LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES – bâtiment traditionnel

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits seront choisis dans la gamme des variétés de pierres utilisées traditionnellement sur la commune.

2. Les toitures :

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

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

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

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures en croupe sont autorisées. Elles devront respecter des pentes d'au moins 40°.

3. Les ouvrages en toiture :

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture ;
- panneaux solaires (chauffage de l'eau, panneaux photovoltaïques, etc.) composés avec la façade.

C - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1. L'implantation :

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

2. Les matériaux – aspect :

Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect et la teinte sont interdits.

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

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits seront choisis dans la gamme des variétés de pierres utilisées traditionnellement sur la commune.

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

Toute demande d'urbanisme ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée par le service instructeur si « 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 ».

D – LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

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

E – CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Délibération en date du 09 août 2007.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- ∞ en site naturel, prédominance de la végétation ;
- ∞ en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

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

Les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (voir liste des essences en annexe I du présent règlement).

Sont interdites les clôtures :

- en plaques de béton brute, peinte et enduit (à l'exception des clôtures béton déco imitation),
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les matériaux de fortune,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc.).

Dans le cas de réalisation de portail, celui-ci devra être édifié à 5 m minimum de la voie (limite de voie).

La hauteur maximale (soutènement compris) des clôtures est fixée :

- à 1,60 m, pour les clôtures sur rue, par rapport au pied de clôture, côté rue.
- Dans le cas de mur bahut, la hauteur maximale sera de 1,00 m.
- à 1,80 m pour les clôtures sur autres limites séparatives privées.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction à l'identique de murs de clôture existants, ou lorsque les clôtures des propriétés voisines sont plus hautes.

F – ELEMENTS DU PATRIMOINE

Dispositions complémentaires liées aux éléments patrimoniaux ponctuels (puits, lavoir, croix,... ...) repérés au titre du L.123-1-5 du CU

Sauf contrainte technique forte, la construction et les éléments liés à l'usage d'origine de celle-ci (bassin, piliers, etc.) doivent être préservés et mis en valeur. Si leur conservation et mise en valeur le nécessite, les éléments patrimoniaux ponctuels pourront être déplacés.

Est instauré le permis de démolir.

ARTICLE UHc 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

- A. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.
- B. Il doit être prévu au moins :
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place par logement de moins de 80 m² de surface de plancher et deux places par logement d'une surface de plus de 80 m² de surface de plancher autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
 - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de parking par logement,
 - Habitat collectif : 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement.
 - Bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
 - Constructions à usage industriel ou artisanal, soit 1 place de stationnement par employé, soit 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
 - Commerces de moins de 1000m² :
 - le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves).
 - moins de 150m² : 2 places
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150m² et 500m²: 1 place par 30m²,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000m² : 1 place par 15m².

- Surfaces commerciales supérieures à 1000m² de surface à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions et ensemble sportif, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les établissements d'enseignement, 2 places par classe,
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logements et maison d'accueil pour personnes âgées, un place pour 2 lits.

C. En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m².

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

D. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des bâtiments auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

E. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et les textes pris pour son application.

ARTICLE UHc 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A – Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Règlement : partie graphique comme « à préserver » ont été identifiées au titre de l'article L.123-1-5, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Leur destruction sera soumise à autorisation.

B – Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe I)

C – Sont interdites les plantes listées en annexes II

D – Coefficient de biodiversité

Dans le cas de nouvelle construction (hors extension et dépendance), un coefficient de biodiversité de 15 % de l'unité foncière est demandé.

E – Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires aux constructions en limite séparatives et pour la réalisation de voie d'accès

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UHd

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions plus récentes de faible densité, de type pavillonnaire, sans rapport particulier avec les voies ou espaces publics.

Elle correspond au développement urbain pavillonnaire, où la maison occupe généralement l'espace central des lots.

L'architecture des constructions est très variée, les formes d'implantation sont diverses et les clôtures très personnalisées, ne créant pas ou peu de cohérence urbaine.

Cette zone UHd est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les activités, les équipements et les services nécessaires à la vie sociale compatibles avec ce secteur d'habitat diffus.

Plusieurs secteurs UHd sont présents :

Zone UHd – agglomération de Lilia et l'extension urbaine récente de Koréjou-St Michel

Ce secteur est aussi caractérisé par une présence plus forte du végétal (talus, haies, clôtures végétales ...).

L'objectif du règlement est de préserver et renforcer le caractère de la zone (parcelles importantes et prééminence de l'accompagnement végétal de qualité).

ARTICLE UHd 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites : toutes constructions ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à la vocation de la zone, notamment :

1. La création d'exploitations agricoles,
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
3. L'installation de camping et/ou de parc résidentiel de loisirs, l'hivernage organisé de caravanes,
4. Le stationnement de caravane isolé de plus trois mois, consécutifs ou non, sauf : dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
5. Le dépôt de véhicules et de matériel hors d'usage, sauf dans les cas prévus en UHd 2 – A et B,
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés (sauf voirie et les équipements annexes),
7. L'ouverture de toute carrière,
8. Les chenils et élevages susceptibles de créer des gênes pour le voisinage,
9. Les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non,
10. Les constructions et installations à destination industrielle (activités),
11. L'implantation d'éolienne soumise à demande d'urbanisme,
12. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE UHd 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

1. Les activités artisanales et/ou commerciales, dans la mesure où le nouveau bâti s'intègre parfaitement à son environnement, n'étant pas de nature à créer des gênes (bruit, circulation) et que l'activité soit compatible avec l'habitat.
2. L'implantation des activités commerciales au sein du périmètre de centralité commerciale devra répondre aux dispositions du tableau ci-dessous :

niveau de fonctions commerciales	semi-proximité
Localisation	Agglomération de Lilia
typologie des commerces dans les centralités	tous types de commerces, quelles que soient l'activité et la surface de vente. La création d'équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centralités.

ARTICLE UHd 3

ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
4. Les voies nouvelles, privées et publiques, se terminant en impasse sur plus de dix mètres de longueur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
5. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques.

ARTICLE UHd 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

A. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

Dispositions issues du schéma directeur eaux pluviales

"Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voiries) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec un débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation future et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale."

C. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

D. Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UHd 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. Les constructions seront implantées à une distance entre 0 et 7 m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.

Toutefois une disposition particulière autorisant une implantation jusqu'à 12 m sera possible lorsque les terrains sont desservis par une voirie Sud, dans le cas de constructions favorisant l'implantation bioclimatique.

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

- pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives,
- pour des ouvrages techniques d'utilité publique,
- pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt publics.
- pour les extensions des constructions implantées différemment de la règle principale.

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

C. Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale **hors agglomération** devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Les nouveaux accès sont interdits sur routes départementales **hors agglomération**, ainsi que tout accès présentant des problèmes de visibilité.

ARTICLE UHd 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une construction en limite séparative, la construction devra s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne verticale de hauteur de 3,5 m depuis la limite séparative prolongée par un pan à 45°.



B. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques (topographie, forme parcellaire) ou pour permettre l'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle générale et ce pour une cohérence d'ensemble du bâti.

ARTICLE UHd 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A. La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclus) ne pourra excéder 9 m.

B. La différence d'altitude entre tout point de l'égout de toiture ou de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 7m.

- C. Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise comme référence.
- D. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U., et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire, pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

E. Dépendances

Les dépendances et annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	à	hauteur maximale au faitage
3 m		5 m

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

ARTICLE UHd 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - DEMANDES D'AUTORISATION - CONSTITUTION DES DOSSIERS

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

B - LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES – bâtiment traditionnel

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits seront choisis dans la gamme des variétés de pierres utilisées traditionnellement sur la commune.

2. Les toitures :

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

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

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

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures en croupe sont autorisées. Elles devront respecter des pentes d'au moins 40°.

3. Les ouvrages en toiture :

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture ;
- panneaux solaires (chauffage de l'eau, panneaux photovoltaïques, etc.) composés avec la façade.

C - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1. L'implantation :

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

2. Les matériaux – aspect :

Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect et la teinte sont interdits.

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

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits seront choisis dans la gamme des variétés de pierres utilisées traditionnellement sur la commune.

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

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.

D – LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

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

E – CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable

par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Délibération en date du 09 août 2007.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- ⌘ en site naturel, prédominance de la végétation ;
- ⌘ en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

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

Les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région (voir liste des essences en annexe I du présent règlement).

Sont interdites les clôtures :

- en plaques de béton brute, peinte et enduit (à l'exception des clôtures béton déco imitation),
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les matériaux de fortune,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc.).

Dans le cas de réalisation de portail, celui-ci devra être édifié à 5 m minimum de la voie (limite de voie).

La hauteur maximale (soutènement compris) des clôtures est fixée :

- à 1,60 m, pour les clôtures sur rue, par rapport au pied de clôture, côté rue.

Dans le cas de mur bahut, la hauteur maximale sera de 1,00 m.

- à 1,80 m pour les clôtures sur autres limites séparatives privées.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction à l'identique de murs de clôture existants, ou lorsque les clôtures des propriétés voisines sont plus hautes.

G – ELEMENTS DU PATRIMOINE

Dispositions complémentaires liées aux éléments patrimoniaux ponctuels (puits, lavoir, croix,...) repérés au titre du L.123-1-5 du CU

Sauf contrainte technique forte, la construction et les éléments liés à l'usage d'origine de celle-ci (bassin, piliers, etc.) doivent être préservés et mis en valeur. Si leur conservation et mise en valeur le nécessite, les éléments patrimoniaux ponctuels pourront être déplacés.

Est instauré le permis de démolir

ARTICLE UHd 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

B. Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place par logement de moins de 80 m² de surface de plancher et deux places par logement d'une surface de plus de 80 m² de surface de plancher autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de parking par logement,
- Habitat collectif : 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement.
- Bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
- Constructions à usage industriel ou artisanal, soit 1 place de stationnement par employé, soit 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
- Commerces de moins de 1000m² :
 - le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves).
 - moins de 150m² : 2 places
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150m² et 500m²: 1 place par 30m²,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000m² : 1 place par 15m².
- Surfaces commerciales supérieures à 1000m² de surface à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions et ensemble sportif, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les établissements d'enseignement, 2 places par classe,
- pour les établissements hospitaliers, foyers-logements et maison d'accueil pour personnes âgées, un place pour 2 lits.

C. En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m².
 - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

- D. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des bâtiments auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- E. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et les textes pris pour son application.

ARTICLE UHd 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- A – Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Règlement : partie graphique comme « à préserver » ont été identifiées au titre de l'article L.123-1-5, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Leur destruction sera soumise à autorisation.
- B – Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe I)
- C – Sont interdites les plantes listées en annexes II
- D – Coefficient de biodiversité
Dans le cas de nouvelle construction (hors extension et dépendance), un coefficient de biodiversité de 20 % de l'unité foncière est demandé.
- E – Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires aux constructions en limite séparatives et pour la réalisation de voie d'accès

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur regroupant les activités de loisirs, de tourisme, de sports et les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exercice de ces activités.

Elle couvre :

- l'ensemble des équipements sportifs du nord-ouest du bourg (Croas Quenan).

ARTICLE UL 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à la vocation de la zone, notamment :

1. La création d'exploitations agricoles,
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
3. Le dépôt de véhicules hors d'usage,
4. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone,
5. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,
6. Les décharges d'ordures ménagères, de déchets et de produits toxiques,
7. Les chenils et élevages susceptibles de créer des gênes pour le voisinage,
8. Les constructions et installations à destination industrielle (activités).
9. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE UL 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve d'une recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. Les terrains de jeux, les terrains de sports et les équipements qui y sont liés (tribunes, vestiaires, sanitaires, club house, animation et accueil de loisirs...),
2. Les équipements liés au tourisme (hôtel, camping caravaning)
3. Les installations techniques et les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
4. Les travaux ou aménagements nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur,
5. Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée,
6. Les constructions liées à l'activité touristique.
7. L'installation de bâtiments provisoires et de caravanes nécessaires au bon fonctionnement des chantiers de construction des bâtiments autorisés, exclusivement pendant la durée du chantier,
8. Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics dans la mesure où leur installation sur d'autres zones n'est pas possible.

ARTICLE UL 3

ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
5. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

ARTICLE UL 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

A. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

Dispositions issues du schéma directeur eaux pluviales

"Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voiries) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec un débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation future et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale."

C. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

D. Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UL 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de la limite d'emprise des voies routières publiques ou privées.

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public..) les règles d'implantation des constructions seront les

mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

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

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques (topographie, forme parcellaire) ou pour permettre l'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle générale et ce pour une cohérence d'ensemble du bâti.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- A. La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne pourra excéder 9 m.
- B. Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise comme référence.
- C. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U., et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire, pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- D. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - DEMANDES D'AUTORISATION - CONSTITUTION DES DOSSIERS

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

B - CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Délibération en date du 09 août 2007

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- § en site naturel, prédominance de la végétation ;
- § en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

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

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

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région. (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

Sont interdites les clôtures :

- en plaques de béton brute, peinte et enduit (à l'exception des clôtures béton déco imitation),
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les matériaux de fortune,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc.).

La hauteur maximale (soutènement compris) des clôtures est fixée

- à 1,80 m sur rue, par rapport à l'axe des voies publiques et par rapport aux limites séparatives privées. Pour les clôtures sur rue, la hauteur est définie par rapport au pied de clôture, côté rue.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction à l'identique de murs de clôture existants, où lorsque les clôtures des propriétés voisines sont plus hautes.

ARTICLE UL 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

A. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Il doit être prévu au moins :

- pour les hôtels, une place par chambre;
- pour les équipements sportifs, les besoins seront évalués en fonction de l'équipement mis en place et des réglementations spécifiques.

B. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

C. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UL 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

B- La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur

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

D- Sont interdites les plantes listées en annexes II

E – Coefficient de biodiversité

Dans le cas de nouvelle construction (hors extension et dépendance), un coefficient de biodiversité de 5 % de l'unité foncière est demandé.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de la commune réservés aux activités (artisanat, industrie, commerce, etc.) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Sont concernés :

- Un secteur au village du Grouaneg en appui de l'existant,
- Un secteur à la ZA du Hellez qui possède la particularité d'être identifié comme un espace économique commerciale de périphérie. Elle est identifiée avec un zonage UEc. La zone peut accueillir en complément des activités commerciales.

ARTICLE UE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites : toutes constructions ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à la vocation de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UE2,
2. Les constructions et installations à d'autres usages qu'artisanal, industriel en zone UE,
3. Les constructions et installations à d'autres usages qu'artisanal, commercial et industriel en zone UEc,
4. Le camping isolé ou le stationnement de caravanes, sauf dispositions visées à l'article UE2,
5. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
6. Les décharges de toute nature,
7. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.
8. En zone UE, sont interdites les activités commerciales

ARTICLE UE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :

1. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements de la zone,
 - et qu'elles soient intégrées dans un ensemble cohérent avec un bâtiment destiné à l'activité : forme similaire, contiguïté harmonieuse ou logement intérieur au bâtiment artisanal ou industriel.
2. L'aménagement et la restauration des constructions existantes non autorisées dans la zone, ainsi que leur extension mesurée compatibles avec la vocation de la zone,
3. Les installations techniques et les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
4. L'installation de bâtiments provisoires et de caravanes nécessaires au bon fonctionnement des chantiers de construction des bâtiments autorisés, exclusivement pendant la durée du chantier,
5. Les bâtiments de restauration nécessaires au bon fonctionnement de la zone (cantines, restaurants, etc.),
6. L'extension des bâtiments classés dans la mesure où celle-ci est compatible avec la sécurité des constructions voisines.
7. En zone UEc, l'implantation des activités commerciales devra répondre aux dispositions du tableau ci-dessous.

niveau de fonctions commerciales	semi-proximité
Localisation	ZA – Le Hellez
typologie des commerces de périphérie	commerces d'une surface de vente $\geq 300 \text{ m}^2$
	grandes surfaces alimentaires grandes surfaces spécialisées en non alimentaire « courant » dont bricolage, jardinage, habillement, sport, bazar-solderie
	surface de vente maximale
grandes surfaces alimentaires	2 200 m ²
grandes surfaces spécialisées	1 000 m ²
bricolage	1 000 m ²
jardinage	1 000 m ²
bricolage-jardinage	2 000 m ²
meubles	1 000 m ²

ARTICLE UE 3

ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
4. Les voies nouvelles, privées et publiques, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
5. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

ARTICLE UE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

Dispositions issues du schéma directeur eaux pluviales

"Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voiries) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec un débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation future et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale."

C. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se

raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

D. Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

Sauf dispositions spéciales figurées au plan, les constructions devront être implantées à 5 m minimum des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces reculs.

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

Routes départementales - hors agglomération – dispositions du Conseil Général

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :
 - 35 mètres pour les chemins de 1ère catégorie
 - * RD 10 : Limite communale Guisseny – Rond Point du Carpont
 - * RD 13 : Limite communale Lannilis – Rond Point du Carpont

Les nouveaux accès sont interdits sur routes départementales hors agglomération, ainsi que tout accès présentant des problèmes de visibilité.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.

- B. Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
- pour des constructions implantées différemment de la règle principale.

ARTICLE UE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 m au-dessus du terrain naturel. Une hauteur différente pourra être accordée dans le cadre des extensions de bâtiments dépassant la règle générale.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques tels que les cheminées, poteaux, pylônes, antennes et candélabres, châteaux d'eau, etc.

ARTICLE UE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. DEMANDES D'AUTORISATION - CONSTITUTION DES DOSSIERS

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

B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions ou les ouvrages à édifier ou à modifier devront se conformer aux prescriptions particulières ci-dessous :

1. Couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Toutefois, pour des raisons architecturales, l'emploi de matériau de type zinc ou similaire est admis. Les toitures végétalisées sont autorisées.

2. Façades et matériaux :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées au bâtiment principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit, ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées (hangars, garages, appentis, etc.).

En conséquence :

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

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

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées au bâtiment principal.

3. Annexes :

Les annexes seront construites avec les mêmes techniques que le volume principal même si elles en sont désolidarisées.

Les abris de jardins peuvent être en bois, sous réserve de s'adapter de manière cohérente dans l'environnement.

L'emploi de matériaux à nu, tels que la tôle ou l'acier galvanisé est interdit. L'emploi de bardage (tôle laquée, bois, ...) est autorisé s'il est utilisé à des fins architecturales justifiées.

Zone du Hellez

Aspect extérieur des constructions

L'usage du verre réfléchissant est interdit en façade des RD 13 et 10.

Les couleurs des matériaux de parement (*pierre, enduit, bardage*) et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Des documents permettant d'en apprécier le réel impact (*montage, photo, ...*) devront impérativement être joints au dossier de demande de permis de construire.

Couverture / toiture

Les projets devront prendre en compte l'insertion de la "5^{ème} façade" dans le paysage (*couverture, terrasses*).

L'emploi de matériaux brillants, de tuiles, est interdit.

La teinte des toitures devra s'harmoniser avec le paysage. Elle sera d'un ton mat, couleur ardoise ou terre.

Les bardages, bacs acier, étanchéité, de faible pente doivent être masqués à la vue à partir des voies autour du site.

C. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Délibération en date du 09 août 2007

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

1) Sur l'ensemble de la zone

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdites les clôtures :

- en plaques de béton brute, peinte et enduit (à l'exception des clôtures béton déco imitation),
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les matériaux de fortune,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc.).

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

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

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Pour les clôtures sur rue, la hauteur est définie par rapport au pied de clôture, côté rue.

Zone du Hellez

Dans la mesure où l'acquéreur souhaite clore son terrain, seule la couleur verte sera admise, (*RAL 6002, 6005, 6020*), l'utilisation de poteaux et plaques béton sera strictement interdite pour l'ensemble des zones et la mise en place d'une clôture impliquera obligatoirement une plantation de part et d'autre.

Pourront être installés :

- Treillis soudé plastifié vert d'une hauteur maximale de 2 m, Piquets métalliques plastifiés verts, Pour des raisons d'esthétique et d'intégration, implantation en retrait de 1 m par rapport à la limite des lots, pour l'implantation d'une haie.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

2. Il doit être prévu au moins :

- Bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 40m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
- Commerces de moins de 1000m² :
 - le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves).
 - moins de 150m² : 2 places
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150m² et 500m²: 1 place par 30m²,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000m² : 1 place par 15m².

- Surfaces commerciales supérieures à 1000m² de surface à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions et ensemble sportif, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- pour les hôtels, une place par chambre.

3. En matière de stationnement pour les vélos

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas. Au total l'espace dédié au stationnement devra avoir une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Règlement : partie graphique comme « à préserver » ont été identifiées au titre de l'article L.123-1-5, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Leur destruction sera soumise à autorisation.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

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

C – Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe I)

D – Sont interdites les plantes listées en annexes II

E – Coefficient de biodiversité

Dans le cas de nouvelle construction (hors extension et dépendance), un coefficient de biodiversité de 20 % de l'unité foncière est demandé.

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEp

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UEp est une zone à vocation portuaire.

Elle comprend des ouvrages portuaires et des zones de mouillages concédés à la commune.

Un indice **in** indique que le secteur est présent au sein du périmètre du Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPR SM). Sont applicables, à l'intérieur de ces secteurs indicés, les dispositions règlementaires du PPR SM (servitude d'utilité Publique).

ARTICLE UEp 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, ainsi que les constructions, installations et occupations du sol non autorisées à l'article UEp 2.

Les aménagements portuaires doivent respecter les préoccupations d'environnement, et en particulier la démarche « plaisance propre », en corrélation avec les dispositions du S.C.o.T du Pays de Brest.

ARTICLE UEp 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le classement en zone UEp ne saurait dispenser de toute étude d'impact réglementairement nécessaire.

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone, le tissu urbain existant et le milieu naturel environnant :

- les installations, publiques ou privées nécessaires aux activités professionnelles (pêche, cultures marines, mareyage, récolte des algues), aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
- les installations nécessaires aux activités directement liées à la plaisance et-au nautisme en général ;
- les aménagements de défense contre l'érosion marine ;
- les prises d'eau de mer, les émissaires de rejets ;
- les constructions ou l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques ou collectifs d'intérêt général ;
- les installations et constructions nécessaires à la gestion, l'organisation, l'amélioration de la fréquentation du site portuaire ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux admis dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans un ensemble cohérent avec un bâtiment destiné à l'activité portuaire (forme similaire, contiguïté harmonieuse ou logement intérieur au bâtiment portuaire).

Dans les secteurs indicés in, les constructions, installations et aménagements devront respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation –PPRI).

ARTICLE UEp 3 ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage

suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.

4. Les voies nouvelles, privées et publiques, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

5. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

ARTICLE UEp 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

A. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...). A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

Dispositions issues du schéma directeur eaux pluviales

"Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voiries) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec un débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation future et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale."

C. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

D. Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain. Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

ARTICLE UEp 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins des voies routières publiques ou privées.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques (topographie, forme parcellaire) ou pour permettre l'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle générale et ce pour une cohérence d'ensemble du bâti.

ARTICLE UEp 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques (topographie, forme parcellaire) ou pour permettre l'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle générale et ce pour une cohérence d'ensemble du bâti.

ARTICLE UEp 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou des remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclues, ne saurait excéder 10 m au faîtage. Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain par tranche de 20 m environ, au droit des façades et pignons, sera prise comme référence.

2) Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, pour des considérations topographiques, techniques, architecturales, d'insertion paysagère, ou pour des constructions d'utilisation spécifique, des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées.

3) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres. Pour les bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale de 10 mètres pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

ARTICLE UEp 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - DEMANDES D'AUTORISATION - CONSTITUTION DES DOSSIERS

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

B - CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Délibération en date du 09 août 2007

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdites les clôtures :

- en plaques de béton brute, peinte et enduit (à l'exception des clôtures béton déco imitation),
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les matériaux de fortune,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprés, thuyas, etc.).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Pour les clôtures sur rue, la hauteur est définie par rapport au pied de clôture, côté rue.

ARTICLE UEp 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins et constructions, installations, et de leur fréquentation doivent être assurées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE UEp 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe I)
Sont interdites les plantes listées en annexes II

CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur regroupant les constructions à vocation de service et notamment l'aire d'accueil des gens du voyage située au sein de la zone du Hellez et le cimetière du bourg de l'agglomération de Plouguerneau.

ARTICLE US 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à la vocation de la zone, notamment :

1. La création d'exploitations agricoles,
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
3. Le dépôt de véhicules hors d'usage,
4. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés dans la zone,
5. L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,
6. Les décharges d'ordures ménagères, de déchets et de produits toxiques,
7. Les chenils et élevages susceptibles de créer des gênes pour le voisinage,
8. Les constructions et installations à destination industrielle (activités).
9. Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

ARTICLE US 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Sont autorisés, les aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.

B. Sont autorisés les aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement du cimetière et à son extension.

ARTICLE US 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite de voie, celles-ci devront être implantées à 5 m au moins des voies routières publiques ou privées.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques (topographie, forme parcellaire) ou pour permettre l'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle générale et ce pour une cohérence d'ensemble du bâti.

ARTICLE US 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques (topographie, forme parcellaire) ou pour permettre l'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle générale et ce pour une cohérence d'ensemble du bâti.

ARTICLE US 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne pourra excéder 5 m.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

* * * *

Les zones à urbaniser sont dites « zone AU »

Il s'agit des « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Afin de favoriser un développement urbain progressif et harmonieux, bien intégré dans le paysage communal, les zones AU sont distinguées en deux sous-zonages différents selon leur degré d'équipement et leur mode d'ouverture à l'urbanisation :

1. Les zones 1AU sont déjà équipées ou situées à proximité d'équipements (voiries et réseaux) présentant les capacités suffisantes pour les constructions destinées à y être implantées. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques, effectuées au coup par coup. Seules y seront autorisées les opérations d'ensembles (habitations, activités) permettant un développement rationnel et cohérent de l'urbanisation (VRD, cadre de vie). Toute demande de permis de construire peut être refusée dans le cas où elle risque de compromettre l'aménagement futur du secteur AU. Il peut également être demandé un plan d'aménagement de la zone pour tout projet conséquent envisagé en secteur AU.

Ainsi, les zones **1AU** peuvent s'urbaniser :

- ⇒ Soit directement (proximité immédiate des équipements), en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (Chapitre I).
- ⇒ Soit sous réserve de l'extension d'équipements, en respectant les prescriptions des articles du présent règlement (Chapitre I).

Dans les deux cas ci-dessus, si l'ouverture à l'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone, elle devra tenir compte des contraintes de desserte et de fonctionnement du reste de la zone.

2. Les zones 2AU ne sont pas réglementées. Leurs conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies. Les équipements (voirie et réseaux) n'existent pas à proximité immédiate ou n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à planter sur l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme. Elle regroupe les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme) qui peuvent s'urbaniser soit directement, soit sous réserve de l'extension d'équipement.

Les secteurs **1AUhc**, **1AUhd** sont destinés à recevoir majoritairement de l'habitat, ainsi que des activités et des services compatibles et nécessaires à la vie sociale.

Les secteurs **1AUec** sont destinés à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales.

Les secteurs **1AUI** sont destinés à recevoir des équipements de loisirs, de tourisme et de sports.

Les secteurs **1AUS** sont destinés à recevoir des équipements de services. Dans cette zone seront autorisés les équipements et les aménagements liés à l'extension du cimetière.

ARTICLES 1AU 1 à 1AU 13

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

1AUhc → **UHc**
1AUhd → **UHd**
1AUI → **UL**
1AUe → **UE**
1AUec → **UEc**
1AUs → **US**

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 2AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elles comprennent les secteurs des zones naturelles non équipés où l'urbanisation est projetée à long terme.

Les occupations et utilisations des sols qui rendraient ces zones impropres à une urbanisation ultérieure y sont interdites, jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone constructible au moyen d'une procédure d'urbanisme (modification du Plan Local d'Urbanisme ou création d'une Zone d'Aménagement Concertée - Z.A.C.).

ARTICLE 2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

A- SONT INTERDITS avant ouverture à l'urbanisation :

- 1 Les constructions et installations non mentionnées au paragraphe A de l'article 2AU 2 ;
- 2 Le camping isolé ou le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois consécutifs ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme.

B- SONT INTERDITS après ouverture à l'urbanisation dans les secteurs 2AU :

- 1 La création de bâtiments à usage agricole ;
- 2 La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- 3 L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs ;
- 4 Le stationnement isolé de caravane ou habitat léger de loisirs qu'elle qu'en soit la durée ;
- 5 Le dépôt de véhicules hors d'usage ;
- 6 Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés ;
- 7 L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE 2AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- PEUVENT ETRE ADMIS sous réserve de ne pas porter atteinte à l'urbanisation ultérieure des zones :

- 1 Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, à l'exploitation et à la gestion des réseaux (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) dont la localisation dans la zone est rendue indispensable par des nécessités techniques, et sous réserve que soient prises les précautions nécessaires en matière d'hygiène et d'environnement ;
- 2 Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

B- Les conditions d'utilisation et d'occupation des sols seront fixées ultérieurement dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

C- La modification du bâti existant est autorisée.

ARTICLE 2AU 6

Les implantations reprennent les dispositions de la zone U concernée

2AUhc → 1AUHc ou UHc
2AUhd → 1AUHd ou UHd
2AUI → 1AUI ou UL
2AUec → 1AUec ou UEc

ARTICLE 2AU 7

Les implantations reprennent les dispositions de la zone U concernée

2AUhc → 1AUHc ou UHc
2AUhd → 1AUHd ou UHd
2AUI → 1AUI ou UL
2AUec → 1AUec ou UEc

ARTICLE 2AU 8 à 13

Les règles correspondent aux dispositions des zones urbaines concernées

2AUhc → 1AUHc ou UHc
2AUhd → 1AUHd ou UHd
2AUI → 1AUI ou UL
2AUec → 1AUec ou UEc

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

* * * *

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites " zones A ".

Un secteur **A2016** délimitant les zones agricoles pérennes dit espace agricole majeur. Commune située entièrement au sein de l'espace agricole majeur défini par les dispositions du SCoT du Pays de Brest, un indice 2016 (date du caractère exécutoire) complète le zonage agricole.

Elles comprennent :

- un secteur **A2016zh**, délimitant les zones humides recensées sur le territoire communal dans les espaces agricoles,
- un secteur **Ao**, délimitant les parties du territoire accueillant une agriculture liée à l'exploitation du littoral.

Un indice **in** indique que le secteur est présent au sein du périmètre du Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPR SM). Sont applicables, à l'intérieur de ces secteurs indicés, les dispositions règlementaires du PPR SM (servitude d'utilité Publique).

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITES POUR TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE A, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, y compris les modifications affectant les volumes existants (article L.146-4-III introduit par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) **sauf les installations et constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau** (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article A.2.

Sont interdites en secteur A2016 (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :

- toutes constructions ou installations non compatibles avec la vocation de la zone.
- le changement de destination pour permettre de nouveau logement.

Sont interdits en secteur Ao

1. Le changement de destination pour de l'habitat.
2. Toutes occupations et installations du sol non autorisées à l'article A2.

Sont en outre interdits en secteur A2016zh,

1. Toutes occupations et utilisations du sol relevant du domaine de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf disposition citées à l'article A2.
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple)
3. La création de plans d'eau artificiels d'agrément, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.
6. les constructions

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A – Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :

1. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau.
2. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation de constructions autorisés (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425- 28 du Code de l'Urbanisme).
3. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être bitumées ou imperméabilisées.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. La reconstruction des constructions détruites par un sinistre.
6. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

B – Activité agricole

Outil agricole et diversification de l'activité

Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liées et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux...).

Certaines installations (camping à la ferme, ...), aménagement, restauration, réhabilitation de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial, dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...), l'activité agricole devant rester l'activité principale.

C - Autres constructions

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de l'exploitant dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole, et qu'elles sont implantées en continuité du siège d'exploitation concerné.
Par dérogation à cette règle, en cas d'impossibilité technique (topographie, inaptitude des sols, ...) d'implanter le logement en continuité du siège, une implantation pourra être autorisée en continuité d'une partie actuellement urbanisée située à proximité.
- La restauration, réhabilitation pour permettre le logement de fonction de l'exploitant dont la présence permanente est nécessaire.
- La restauration, réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitation ou non
- La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non (existante ou ayant existée) sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole (dépendance, garage, atelier, hangar, crèche, activité économique etc...)
- La restauration, réhabilitation de bâtiments pour permettre des activités économiques (hors installation classée) dès lors que le bâtiment ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sans création de logement supplémentaire et sous conditions d'une extension limitée à 30 % maximum de la surface de plancher existante du bâti faisant l'objet de l'extension. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension.

Dépendances et annexes

Sont autorisés :

- La restauration, réhabilitation et extension de bâtiments pour permettre des dépendances ou des annexes liées à une construction à usage d'habitation et ce sans création de logement supplémentaire.

Autres

- les piscines, couvertes ou non, en extension du bâti
- les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif,...)
- installations permettant la production de d'énergie renouvelable ou décarbonnée en dehors des zones A2016zh.

D – Sont autorisés en sous-secteur Ao :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de cultures marines (pêches, cultures marines, mareyage, récolte algues...), exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- les ouvrages techniques, constructions d'intérêt général,
- Les aménagements de défense contre l'érosion marine,
- les installations, constructions, travaux nécessaires à la gestion, l'entretien et fréquentation des lieux (enrochement, cale, route....)

E- sont autorisés en secteur A2016zh

1. Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminement piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc...).

2. Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

3. Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans les secteurs indicés in, les constructions, installations et aménagements devront respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par submersion marine).

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une

servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.
4. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

ARTICLE A 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

A. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

Dispositions issues du schéma directeur eaux pluviales

"Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voiries) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec un débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation future et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale."

C. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLES GENERALES

A. Le long des voies autres que départementales, les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement.

B- Les constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement des voies départementales.

Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle citée précédemment.

REGLES LIEES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Routes départementales - hors agglomération – dispositions du Conseil Général

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie
 - * RD 10 : Limite communale Guisseny – Rond-Point du Carpont
 - * RD 13 : Limite communale Lannilis – Rond-Point du Carpont

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie (
 - * RD 71 : agglomération Plouguerneau – Village de Lilia
 - * RD 113 : agglomération Plouguerneau – limite communale de Lannilis

- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie
 - * RD 32 : Limite communale Guisseny - Koréjou
 - * RD 52 : Le Vougo au Douris

Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant, ainsi qu'aux équipements techniques (bassin rétention, poste de transformation,...).

Les nouveaux accès sont interdits sur routes départementales hors agglomération, ainsi que tout accès présentant des problèmes de visibilité.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A –La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

B – Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou groupe de constructions voisines implantées différemment;
- pour la construction d'annexes aux constructions existantes;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc.) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A – La hauteur des constructions à usage agricole mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne pourra excéder 12 m.

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

B – Pour tout autre type de construction (logement de l'exploitant, ...) ou extension de bâtiments existants, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne pourra excéder 9 m et la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne pourra excéder 7 m.

C – Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises en B pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

D – Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation électrique.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS

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

B – LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES – bâtiment traditionnel

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits seront choisis dans la gamme des variétés de pierres utilisées traditionnellement sur la commune.

2. Les toitures :

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

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

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

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures en croupe sont autorisées. Elles devront respecter des pentes d'au moins 40°.

3. Les ouvrages en toiture :

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.
- panneaux solaires (chauffage de l'eau, panneaux photovoltaïques, etc.) composés avec la façade.

C - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1. L'implantation :

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

2. Les ouvertures :

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

3. Les matériaux – aspect :

Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect et la teinte sont interdits.

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

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits seront choisis dans la gamme des variétés de pierres utilisées traditionnellement sur la commune.

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

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.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

D – LES BÂTIMENTS AGRICOLES

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

- ⋄ l'implantation en ligne de crête est interdite ;
- ⋄ l'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique avérée ;
- ⋄ les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importants sont interdites, sauf impossibilité technique avérée ;
- ⋄ l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel ;
- ⋄ la plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposées afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur ;
- ⋄ l'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleurs trop vives est interdite.

E – CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Délibération en date du 09 août 2007

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- ⋄ en site naturel, prédominance de la végétation ;
- ⋄ en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

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

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région. (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

Sont interdites les clôtures :

- en plaques de béton brute, peinte et enduit (à l'exception des clôtures béton déco imitation),
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les matériaux de fortune,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc.).

La hauteur maximale (soutènement compris) des clôtures est fixée :

- à 1,60 m, pour les clôtures sur rue, par rapport au pied de clôture, côté rue.
- à 1,80 m pour les clôtures sur autres limites séparatives privées.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction à l'identique de murs de clôture existants, ou lorsque les clôtures des propriétés voisines sont plus hautes.

Au sein des zones agricoles non bâties, sont autorisées uniquement les clôtures végétales doublée ou non d'un grillage rigide.

Echappent à cette disposition ; les clôtures sur parcelles vierges qui permettent de clore des parcelles accueillant des animaux.

F – ELEMENTS DU PATRIMOINE

Dispositions complémentaires liées aux éléments patrimoniaux ponctuels (puits, lavoir, croix,... repérés au titre du L.123-1-5 du CU

Sauf contrainte technique forte, la construction et les éléments liés à l'usage d'origine de celle-ci (bassin, piliers, etc.) doivent être préservés et mis en valeur. Si leur conservation et mise en valeur le nécessite, les éléments patrimoniaux ponctuels pourront être déplacés.

Est instauré le permis de démolir.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A - Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Règlement : partie graphique identifiées au titre de l'article L.123-1-5, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Leur destruction sera soumise à autorisation.

B – Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe I)

C – La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur lorsque les haies existantes ne suffisent pas à intégrer ces bâtiments dans le paysage.

D – Les talus qui jouent un rôle stratégique pour l'environnement seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

E – Sont interdites les plantes listées en annexes II

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans tous les cas, les autorisations d'occupations des sols prévues à l'article N 2 ci-après devront assurer la préservation de l'activité agricole.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- ⊗ **NE** pour les activités économiques en dehors d'agglomération ou de village (Prat Menan)
- ⊗ **Ns** pour les zones naturelles de protection des espaces remarquables visés aux articles L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- ⊗ **NL** pour les secteurs naturels dédiés aux équipements légers destinés aux activités de loisirs, de sports et de camping, un zonage NLp est affecté au Parc de Loisirs du Polder qui dispose d'un règlement particulier.
- ⊗ **NUS** couvrant de services (station de traitement des eaux usées, déchetterie,...)
- ⊗ **Np** pour les secteurs de mouillage léger ; les équipements et ouvrages liés au littoral (cale, enrochements etc...)
- ⊗ **NN** délimitant les sites archéologique de type 2,
- ⊗ **Nzh** délimitant les zones humides recensées sur le territoire communal dans les espaces naturels.

Un indice **in** indique que le secteur est présent au sein du périmètre du Plan de Prévention des Risques Submersion Marine (PPR SM). Sont applicables, à l'intérieur de ces secteurs indicés, les dispositions règlementaires du PPR SM (servitude d'utilité Publique).

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES POUR TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, y compris les modifications affectant les volumes existants (article L.146-4-III introduit par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) **sauf les installations et constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau** (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

SONT INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et notamment :

1. les constructions de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
2. les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
3. les établissements industriels et les dépôts ;
4. le camping isolé ou le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois consécutifs ou non, visé à l'article R.421-23-d du Code de l'Urbanisme, sauf en zone NS où il est strictement interdit quelle qu'en soit la durée ;
5. les installations et travaux divers visés à l'article R 421-23 d) et e) du Code de l'Urbanisme sauf ceux visés à l'article N 2 ;
6. l'implantation d'éolienne soumise à demande d'urbanisme.

Sont interdits en sous-secteur Nzh, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau. Sont interdits les constructions, dépôts divers, création de plan d'eau et imperméabilisation.

Sont interdites en sous-secteur Ncap, NE, NL, NN, Np, NS, Nus, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2.

Sont interdits en secteur NLp

- La construction d'annexe de type abris de jardin, garages, sanitaires d'une emprise au sol supérieure à 20 m², et d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faitage,
- Le stationnement de mobil home,
- Les habitations légères de loisirs,
- Toutes constructions réalisées avec des matériaux de fortune,
- Les dépôts et décharges de toute nature

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. sont autorisés dans l'ensemble de la zone N à l'exception de la zone NS

1. les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation

dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, et dans la mesure où leur implantation sur un autre secteur est impossible ;

2. les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale et à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
3. sous réserve d'une parfaite intégration paysagère, l'aménagement non bétonné ou bitumé d'aire de stationnement automobile ;
4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation de constructions autorisés (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) (articles R.421-19, R.421-20, R.421-23 et R.425-25 à R.425-28 du Code de l'Urbanisme).
5. l'aménagement de chemins piétonniers.
6. les plans d'eau, sous réserve de l'obtention des autorisations officielles nécessaires ;
7. l'occupation temporaire des plans d'eau sous réserve de l'obtention des autorisations officielles nécessaires.

Bâti existant en zone N

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité paysagère et la qualité paysagère du site :

- La restauration, réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitation ou non
- La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non (existante ou ayant existée) sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole (dépendance, garage, atelier, hangar, crèche, activité économique etc...)
- La restauration, réhabilitation de bâtiments pour permettre des activités économiques (hors installation classée) dès lors que le bâtiment ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sans création de logement supplémentaire et sous conditions d'une extension limitée à 30 % maximum de la surface de plancher existante du bâti faisant l'objet de l'extension. La surface totale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, ne pourra excéder 250 m² de surface de plancher après extension.

Dépendances et annexes

Sont autorisés :

- La restauration, réhabilitation, l'extension de bâtiments pour permettre des dépendances ou des annexes liées à une construction à usage d'habitation et ce sans création de logement supplémentaire.

Autres

- les piscines, couvertes ou non, en extension du bâti,
- les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif,...).

B. sont autorisés dans le sous-secteur NCap :

Les équipements liés à la préservation de la ressource en eau.

C. sont autorisés dans le sous-secteur NE sous réserve de ne pas compromettre l'activité paysagère et la qualité paysagère du site :

Les extensions des constructions existantes à usage d'activités économiques artisanales, industrielles sans création de logement supplémentaire et sous réserve d'une extension limitée à 30% maximum de la surface de plancher existante du bâti faisant l'objet de l'extension.

D. sont autorisés dans le sous-secteur NL et en prenant en compte les préoccupations environnementales liées à Natura 2000 et à la qualité des eaux

Sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, et en dehors de la bande des 100 m sont autorisés les aménagements et extension des bâtiments existants et les constructions neuves nécessaires au fonctionnement des installations sportives, culturelles et de loisirs, de camping et des aires de stationnement de camping-cars. Les installations et ouvrages devront répondre aux dispositions des arrêtés préfectoraux autorisant les campings.

Sont admis en secteur Nlp et en prenant en compte les préoccupations environnementales liées à Natura 2000 et à la qualité des eaux

L'édification d'une seule et unique construction dont l'emprise au sol maximale ne dépassera pas 20m².

L'extension des constructions existante sauf si ces constructions dépassent 20 m² d'emprise au sol. dans le cas d'extension, la totalité du bâti ne devra pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, extension comprise

E. sont autorisés dans le sous-secteur NN :

- La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
- Les constructions à caractère temporaire à usage d'annexes de faible importance, nécessaire aux travaux de fouilles, sous réserve qu'elles puissent être démontées.
- Les aires naturelles de stationnements de véhicules, liées à la fréquentation du site

F. sont autorisés dans le sous-secteur Np :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...)
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines ;
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (articles R2124-29 à R2124-55 du Code général de la propriété des personnes publiques), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs ;

- Les utilisations du sol relevant des activités extractives (dragage, extraction de granulats,..) bénéficiant d'une autorisation spécifique ;
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du D.P.M. (Domaine Public Maritime).

Rappel : la réalisation des équipements et des aménagements situés à l'intérieur du périmètre du site Natura 2000 « Abers – Côtes des Légendes » devra prendre en compte les préoccupations environnementales.

G. sont autorisés dans le sous-secteur Ns :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les 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 ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

H. sont autorisés dans le sous-secteur NUS:

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au traitement des eaux usées.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au traitement des déchets.

I- sont autorisés en secteur Nzh

1. Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminement piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc...).

2. Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

3. Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

J - sont autorisés en secteur NN

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.

2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.

3. Les constructions à caractère temporaire à usage d'annexes de faible importance, nécessaire aux travaux de fouilles, sous réserve qu'elles puissent être démontées.

4. Les aires naturelles de stationnements de véhicules, liées à la fréquentation du site

Dans les secteurs indicés in, les constructions, installations et aménagements devront respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par submersion marine).

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.
4. Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons le long du littoral, les sentiers touristiques et les pistes cyclables.

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

A. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Assainissement eaux pluviales

La récolte des eaux pluviales sera préconisée prioritairement sur la parcelle, sauf contraintes techniques, à l'aide de dispositifs adaptés (puisard, citerne...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Dans le cas d'opérations d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassins, noues,...).

Afin de maîtriser les débits en eaux pluviales, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront évacuées directement par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux de récupérations pluviales peuvent être utilisées au sein du bâtiment et en dehors, conformément à la réglementation en vigueur. Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie sont explicitées dans l'arrêté du 21 août 2008, publié au J.O n°0201 du 29 août 2008.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau communal et départemental, doit être limité en quantité.

Dispositions issues du schéma directeur eaux pluviales

"Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voiries) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec un débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation future et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale."

C. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être obligatoirement évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, une étude de sols et une étude particulière de définition de filière de traitement sont obligatoires et seront demandées. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) vérifie la conception du projet et contrôle la réalisation de l'installation.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLES GENERALES

A. Le long des voies autres que départementales, les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement.

B- Les constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement des voies départementales.

Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes implantées différemment de la règle citée précédemment.

REGLES LIEES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Routes départementales - hors agglomération – dispositions du Conseil Général

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. En zone Nlp, les constructions seront autorisées à une distance minimale de 5 m.

3. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie
 - * RD 10 : Limite communale Guisseny – Rond Point du Carpont
 - * RD 13 : Limite communale Lannilis – Rond Point du Carpont

- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie
 - * RD 71 : agglomération Plouguerneau – Village de Lilia
 - * RD 113 : agglomération Plouguerneau – limite communale de Lannilis

- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie
 - * RD 32 : Limite communale Guisseny - Koréjou
 - * RD 52 : Le Vougo au Ouris

Toutefois, ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant, ainsi qu'aux équipements techniques (bassin rétention, poste de transformation,...).

Les nouveaux accès sont interdits sur routes départementales hors agglomération, ainsi que tout accès présentant des problèmes de visibilité.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A —La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

B – Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou groupe de constructions voisines implantées différemment;
- pour la construction d'annexes aux constructions existantes;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitations, etc.) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En zone Nlp, les constructions seront autorisées à une distance minimale de 3 m.

ARTICLE N 10

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteur Nlp, l'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas dépasser 20 m².

ARTICLE N 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A – Pour les constructions ou extensions de bâtiments existants, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne pourra excéder 9 m et la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne pourra excéder 5 m.

B – Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises en B pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Secteur Nlp – parc de loisirs du Polder

En sous-secteur Nlp, la hauteur maximale des constructions au faitage ne devra pas dépasser 3 m. Les toitures seront à 2 pentes.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - DEMANDES D'AUTORISATION CONSTITUTION DES DOSSIERS

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

B – LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES – bâtiment traditionnel

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits seront choisis dans la gamme des variétés de pierres utilisées traditionnellement sur la commune.

2. Les toitures :

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

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

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

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures en croupe sont autorisées. Elles devront respecter des pentes d'au moins 40°.

3. Les ouvrages en toiture :

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.
- panneaux solaires (chauffage de l'eau, panneaux photovoltaïques, etc.) composés avec la façade.

C - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

1. L'implantation :

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

2. Les ouvertures :

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

3. Les matériaux – aspect :

Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect et la teinte sont interdits.

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

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits seront choisis dans la gamme des variétés de pierres utilisées traditionnellement sur la commune.

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

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.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

D – LES BÂTIMENTS AGRICOLES

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

- ⋄ l'implantation en ligne de crête est interdite ;
- ⋄ l'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique avérée ;
- ⋄ les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importants sont interdites, sauf impossibilité technique avérée ;
- ⋄ l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel ;
- ⋄ la plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposées afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur ;
- ⋄ l'utilisation de bardages de couleurs différentes sur un même bâtiment ou de bardages de couleurs trop vives est interdite.

E – CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Délibération en date du 09 août 2007

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- ⋄ en site naturel, prédominance de la végétation ;
- ⋄ en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager) dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

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

Dans la mesure du possible, les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés. Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région. (Voir liste des essences en annexe du présent règlement).

Sont interdites les clôtures :

- en plaques de béton brute, peinte et enduit (à l'exception des clôtures béton déco imitation),
- en briques d'aggloméré de ciment non enduites,
- les grillages sans végétation en clôture sur rue,
- les matériaux de fortune,
- les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc.).

La hauteur maximale (soutènement compris) des clôtures est fixée :

- à 1,60 m, pour les clôtures sur rue, par rapport au pied de clôture, côté rue.
- à 1,80 m pour les clôtures sur autres limites séparatives privées.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction à l'identique de murs de clôture existants, ou lorsque les clôtures des propriétés voisines sont plus hautes.

Au sein des zones naturelles non bâties, sont autorisées uniquement les clôtures végétales doublée ou non d'un grillage rigide.

Echappent à cette disposition ; les clôtures sur parcelles vierges qui permettent de clore des parcelles accueillant des animaux.

F – ELEMENTS DU PATRIMOINE

Dispositions complémentaires liées aux éléments patrimoniaux ponctuels (puits, lavoir, croix,... repérés au titre du L.123-1-5 du CU

Sauf contrainte technique forte, la construction et les éléments liés à l'usage d'origine de celle-ci (bassin, piliers, etc.) doivent être préservés et mis en valeur. Si leur conservation et mise en valeur le nécessite, les éléments patrimoniaux ponctuels pourront être déplacés.

Est instauré le permis de démolir.

En secteur Nlp,

Les constructions devront être édifiés en bois et s'harmoniser avec leur environnement. Les façades et pignons seront de couleur bois ; les toitures seront de couleur ardoise, bois ou vert jardin. Les autres couleurs ne sont pas autorisées. Les matériaux de fortune, les matériaux de remplissage apparents sont interdits pour toutes les constructions.

Les clôtures sur voies seront constituées d'un talus planté ou constituées par un grillage d'un mètre de haut doublé d'une haie vive plantée côté intérieur des propriétés. La hauteur des haies de séparation ne devra pas dépasser 1,8m.

Les espèces invasives sont proscrites. Seront plantées les essences listées en annexe.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A – Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au Règlement : partie graphique comme « classés » (EBC) sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B – Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Règlement : partie graphique identifiées au titre de l'article L.123-1-5, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Leur destruction sera soumise à autorisation.

C – Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe I)

D – La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur lorsque les haies existantes ne suffisent pas à intégrer ces bâtiments dans le paysage.

E – Les talus qui jouent un rôle stratégique pour l'environnement seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

F – Sont interdites les plantes listées en annexes II

G – Coefficient de biodiversité

Dans le cas de nouvelle construction (hors extension et dépendance), un coefficient de biodiversité de 20 % de l'unité foncière est demandé.

ANNEXE I

LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

(F – Fleurs Fe – Feuilles Fr – Fruits E - Ecorce O - Odorant P – Persistants C – Caduques
H – Haie vive B – Haie bocagère T – Haie taillée M – Massif I – en isolé R – Plantes
rampantes

S - Stationnement A – Alignement sp = toutes espèces)

ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 1 à 2 mètres</u>			
<i>Coronilla emerus</i>	Coronille	F jaunes, Printemps	C H M
<i>Cytisus scoparius</i>	Genet à balai	F jaunes, Printemps	C H
<i>Daphne mezereum</i>	Bois joli	F roses, Printemps	C H M
<i>Daphne odora</i>	Bois joli odorant	F roses, Printemps	C H M
<i>Deutzia 'Mont Rose'</i>	Deutzia	F roses, Printemps	C H M I
<i>Escallonia x iveyii</i>	Escallonia blanc	F blanches, Eté	P H M I
<i>Lonicera nitida 'Maigrum'</i>	Chevrefeuille rampant		P M R
<i>Perovskia atriplicifolia</i>	Perovskia	F Bleues, Eté	C M
<i>Ribes nigrum</i>	Cassissier	F jaunes/Fr noirs, Printemps	C H M
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller	F jaunes/Fe rouges, Printemps	C H M
<i>Rosa 'Iceberg'</i>	Rosier Blanc	F blanches/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Rosa rugosa</i>	Eglantier	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Rosa x centifolia 'Fantin Latour'</i>	Rosier rose	F roses/ Fr rouges, Eté	C H M
<i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>	Saule nain	Fe grises,	C H M
<i>Salix repens 'Nitida'</i>	Saule rampant	F gris, Printemps	C M R
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Saule romarin	F jaunes, Printemps	C H M I
<i>Syringa 'Josée'</i>	Lilas rose	F roses, Printemps	C H M I
<i>Syringa microphylla 'Superba'</i>	Lilas à petites feuilles	F rose, Printemps	C H M
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc	F jaunes, Printemps	C H
<i>Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'</i>	Viorne de Bodnant	F blanches, Printemps	C H M I
<i>Viburnum plicatum</i>	Viorne	F blanches, Printemps	C H M I
<i>Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'</i>	Viorne de Burkwood	F blanches, Printemps	C H M I
<u>De 2 à 4 mètres</u>			
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberis	F jaunes, Eté	P H T M
<i>Buddleia davidii</i>	Arbuste aux papillons	F bleues	C H I
<i>Ceanothus 'Burkwoodii'</i>	Ceanothe	F Bleues, Eté	P H M I
<i>Colutea arborescens</i>	Baguenaudier		C H M
<i>Cornus alba</i>	Cornouiller blanc	F rouges, Hiver	C H M
<i>Cornus alba 'Siberica'</i>	Cornouiller à bois rouge	F rouges, Hiver	C H M
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin		C H M
<i>Cornus stolonifera 'Flaviramea'</i>	Cornouiller à bois jaune	Jaun/Roug, Hiver	C H M I
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	F blanches, Printemps	C H T M
<i>Lonicera fragrantissima</i>	Chevrefeuille parfumé	F blanches, Hiver	P H M I
<i>Prunus spinosa</i>	Prunelier	F blanches, Printemps	C H T M
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	F blanches, Printemps	C B
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau rouge		C H
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	Spirée de Van Houtt		C H T M
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	F blanches, Printemps	C H M I

ARBUSTES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De + 4 mètres</u>			
<i>Amelanchier canadensis</i>	<i>Amelanchier</i>	F blanches, Printemps	C B M
<i>Cornus florida</i>	<i>Cornouiller</i>	F jaunes, Hiver	C B M I
<i>Cornus mas</i>	<i>Cornouiller mâle</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Corylus avellana</i>	<i>Noisetier</i>	F jaunes, Hiver	C B M
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Fusain</i>	F rouges	C B M
<i>Salix caprea</i>	<i>Saule marsault</i>		C B
<i>Salix cinerea</i>	<i>Saule cendré</i>		C B M
<i>Salix exigua</i>	<i>Saule</i>		C H M
<i>Salix viminalis</i>	<i>Osier</i>	Br jaunes,	C B M

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 3ème Grandeur : 5 à 10 mètres</u>			
<i>Acer campestre</i>	<i>Erable champêtre</i>		C B T I S A
<i>Acer negundo</i>	<i>Erable negundo</i>		C B S A
<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	<i>Erable plane fastigié</i>		C S A
<i>Alnus cordata</i>	<i>Aulne</i>		C B S A
<i>Betula verrucosa</i>	<i>Bouleau verruqueux</i>	Bois blanc	C B S
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Houx</i>		P B T
<i>Malus 'Evereste'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. blanche, printemps,	C B S A
<i>Malus 'Golden Ornet'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	Fr. jaune, automne	C S A
<i>Malus 'Profusion'</i>	<i>Pommier fleurs</i>	F. rouge, printemps,	C S A
<i>Populus alba 'Nivea'</i>	<i>Peuplier blanc</i>	Feuil. gris	C S
<i>Prunus avium</i>	<i>Merisier</i>		C B S
<i>Prunus sp.</i>	<i>Cerisier fleurs</i>	F. blanches, printemps	C S
<i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i>	<i>Cerisier d'automne</i>	F. blanches, automne	C S
<i>Pyrus calleryana</i>	<i>Poirier d'ornement</i>	F. blanche, printemps	C S A
<i>Salix daphnoides 'Praecox'</i>	<i>Saule précoce</i>	F jaunes, Hiver	C B S
<i>Sorbus aria</i>	<i>Alisier blanc</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Sorbier des oiseaux</i>	Fr. rouge, automne	C B S A
<i>Sorbus sp.</i>	<i>Sorbier</i>	Feuil. gris	C B S A

ARBRES

NOM USUEL EN LATIN	NOM USUEL EN FRANCAIS	INTERETS	UTILISATION
<u>De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres</u>			
<i>Betula papyrifera</i>	<i>Bouleau du Canada</i>	Bois blanc	C M S A
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Charme</i>		C B T S A
<i>Corylus colurna</i>	<i>Noisetier de Byzance</i>		C B S A
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Copalme d'Amérique</i>		C S A
<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Tulipier</i>		C S A
<i>Robinia pseudoaccacia</i>	<i>Robinier</i>		C B S
<i>Salix alba 'Liempde'</i>	<i>Saule</i>		C S
<i>Tilia cordata</i>	<i>Tilleul des bois</i>		C S A
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Tilleul de Hollande</i>		C S A
<i>Tilia sp.</i>	<i>Tilleul</i>		C S A
<i>Ulmus resista</i>	<i>Orme résistant</i>		C B S A
<u>De 1ème grandeur : 20 mètres et plus</u>			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Sycomore</i>		C A B
<i>Aesculus carnea</i>	<i>Marronnier rouge</i>	F. rouge, printemps	C A
<i>Aesculus hippocastaneum</i>	<i>Marronnier blanc</i>	F. blanche, printemps	C A
<i>Castanea sativa</i>	<i>Châtaignier</i>	F. blanche, printemps	C B A
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Hêtre</i>		C B T A
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Frêne</i>		C B A
<i>Populus tremula</i>	<i>Tremble</i>		C B
<i>Quercus cerris</i>	<i>Chêne chevelu</i>		C B A
<i>Quercus rubra</i>	<i>Chêne rouge d'Amérique</i>		C A
<i>Quercus sp.</i>	<i>Chêne</i>		C B A

ANNEXE II

LISTE DES ESSENCES VEGETALES INTERDITES

Espèces invasives - définitions

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Les espèces introduites par l'homme et provenant d'autres espaces, peuvent former des populations parfois très denses, se dispersant massivement sans intervention directe de l'être humain. Elles s'étendent alors rapidement dans les milieux naturels et entrent en concurrence avec la flore et la faune locales, c'est pourquoi on les qualifie d'espèces invasives.

Invasive avérée : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Invasive potentielle: Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles, et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins.

Liste des espèces à proscrire

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définie par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne.

Invasives avérées :

- Elodée dense - *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante - *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs - *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophylle du Brésil - *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé - *Bidens frondosa* L.
- Figues marines ou Griffes de sorcière - *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- Herbe de la pampa - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya - *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.

- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Sénéçon maritime - *Senecio cineraria* DC.
- Spartine à feuilles alternes - *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre - *Allium triquetrum* L.
- L'Impatience de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau - *Paspalum distichum* L.

Invasives potentielles :

- Cuscute d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon - *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David –
leja davidii Franch.
- Robinier faux acacia - *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal - *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- Lindernie fausse-gratiolle - *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime - *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau - *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver - *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau - *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfouri* Hook.f.
- Impatiente à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai - *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion - *Lemna turionifera* Landolt
- Pétasite odorant - *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Pétasite officinal ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.
subsp. hybridus
- Sénéçon de Mazamet ou Sénéçon du Cap - *Senecio inaequidens* DC

ANNEXE III

* * * *

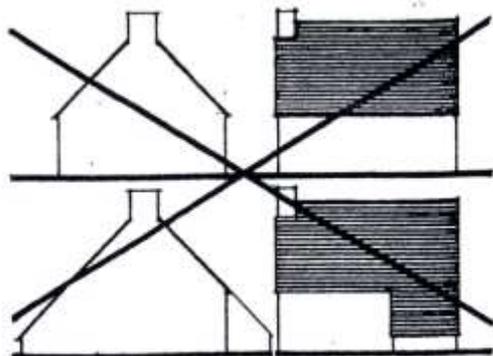
ANNEXE EXPLICATIVE - ARTICLE 11 DU PRESENT REGLEMENT « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS »

Les croquis et explications qui suivent ont pour objet de clarifier les règles édictées, pour l'architecture de référence traditionnelle, aux articles 11 du présent règlement.

Ils n'ont pas pour but de figer l'écriture architecturale des maisons individuelles dans un modèle immuable. Ils rappellent certains principes fondamentaux de l'architecture traditionnelle qui permettent d'assurer, dans la cohérence du paysage bâti de la commune, cette filiation culturelle.

Ils ont aussi pour but de freiner certaines modes actuelles. Du fait de l'application d'une logique essentiellement commerciale, on assiste en effet à une déformation gratuite des volumes et à l'ajout d'une multitude de petits éléments qui finissent par rendre impossible la compréhension des bâtiments et complexifient leur entretien.

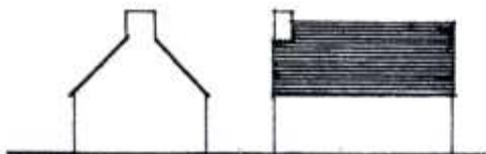
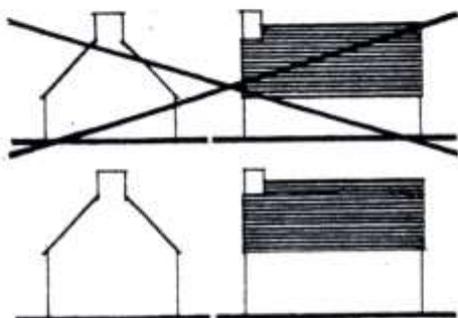
Enfin, quand l'adéquation d'un programme à une expression traditionnelle est très compliquée voire impossible ou qu'un maître d'ouvrage désire une autre expression culturelle, l'architecture dite « moderne » (qui existe depuis une centaine d'années) permet, avec un vocabulaire plus large et souvent mieux adapté, la conception de maisons agréables à vivre et parfaitement intégrées à leur environnement. Elles participent à une évolution maîtrisée du paysage. Mais cette démarche s'appuie, elle aussi, sur des règles précises de proportion et de composition, à la fois plus ouvertes et plus complexes, dont la connaissance et la maîtrise sont indispensables.

I. LARGEUR 8m

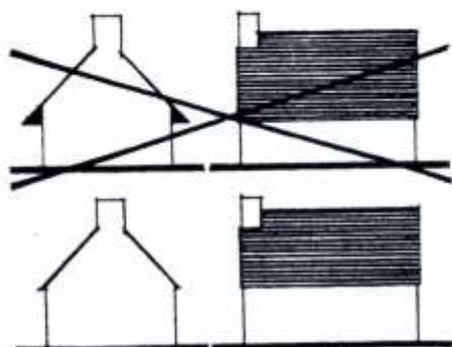
Déterminée historiquement par les portées de planchers (il a toujours été difficile de trouver en Bretagne des arbres qui puissent donner des poutres plus longues ...), ce qui reste vrai aujourd'hui pour les portées courantes de béton (poutrelles et hourdis).

L'élargissement des maisons a été amené par la modification de l'organisation de la vie et par l'obligation d'habiter les combles, qui traditionnellement ne servaient que de grenier (séchage du grain, stockage des denrées ou des objets).

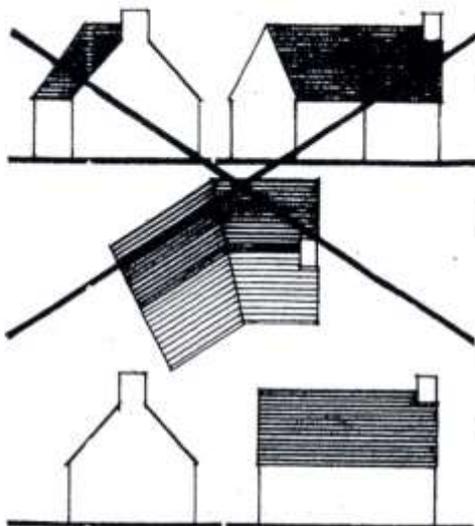
Cet élargissement a amené une augmentation spectaculaire du volume des toits par rapport aux murs, qui finit par produire des pignons très proches de ceux des hangars agricoles...

**II. RAPPORT MUR-TOIT**

Le rapport mur-toit est, en élévation, traditionnellement proche de 1/1. Cette évolution (cf.1) a produit, dans le paysage bâti, une importance de plus en plus grande des toits, alors que l'architecture traditionnelle est avant tout une architecture de murs et de pignons maçonnés.

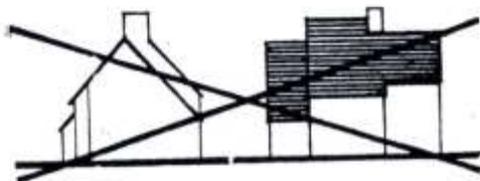
III. DEBORDS DE TOITURES

Une utilisation rationnelle des étages implique soit « un dératèlement » important (prolongement du mur de la façade au-dessus du plancher), soit un « premier étage » avec murs et fenêtres. (Maisons de bourg, R + 1+ combles) Les toits ne doivent que très peu déborder l'aplomb des murs. Les débords importants, qui obligent les habillages en ardoises des jouées, ne protègent que très peu les murs (la pluie en Bretagne ne tombe presque jamais verticalement).

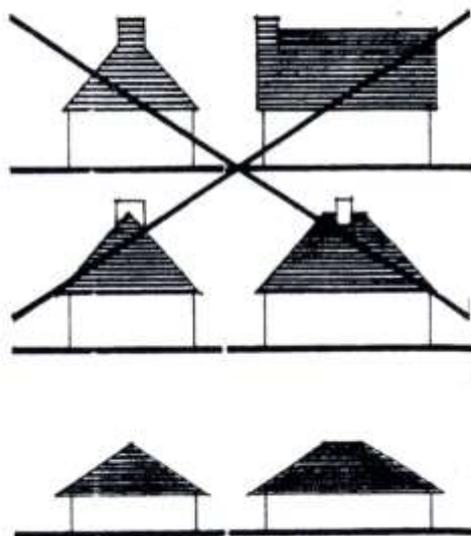
IV. VOLUMES PRINCIPAUX « CASSES »

Cette tendance actuelle, « pour ne pas faire comme tout le monde », de « plier » le bâtiment (soi-disant pour améliorer l'éclairage des pièces) a pour résultat de fractionner les volumes, de les rétrécir et renforcer leur impression de hauteur (cf. §5) ; cela, en créant une noue et un arêtier d'angle très faible, rend la toiture « molle », en empêchant sa vision globale.

Enfin, cela complique beaucoup la construction de la maison et son coût.

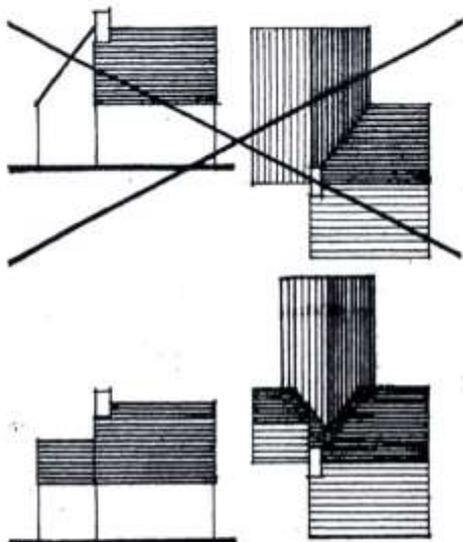
V. FRACTIONNEMENT DES VOLUMES

Cette pratique, très fréquente aujourd'hui, résulte d'un grand nombre de décrochements du plan, souvent inutiles. Cela entraîne un rétrécissement des volumes ainsi qu'une complication de la construction, un coût supplémentaire de la maison et l'augmentation des risques de désordre.

VI. CROUPES ET POINTES DE PIGNONS BARDEES EN ARDOISES

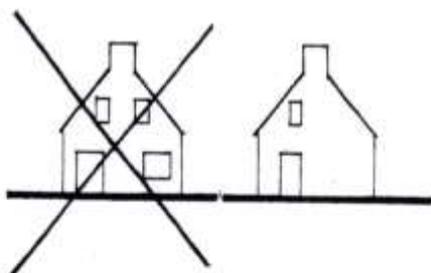
Les toitures « en croupes » sont une écriture architecturale de couverture en tuile, de faible pente (Île de France, en tuiles plates ou mécaniques ou Sud en tuile canal). Pour une couverture en ardoise, pour laquelle la pente est beaucoup plus importante, cela entraîne une disproportion de la toiture par rapport à la maçonnerie qui se trouve écrasée par la masse énorme de l'ardoise. Seules sont admissibles, les toitures à faible pente (30% maximum en ardoises) avec débords importants de la couverture ; mais ce n'est plus de l'architecture traditionnelle, et le toit n'a plus le même rôle dans le paysage (toit « parapluie » posé sur la maison).

Les bardages en ardoises des pignons et souches de cheminées produisent le même résultat dans le paysage bâti et la même lourdeur de la toiture. Souvent réalisée pour pallier des désordres sur les pignons, cette technique est à proscrire. Une solution par isolant collé et enduit pelliculaire

VII. HIERARCHIE ET ACCROCHAGES DES VOLUMES

mince armé de même teinte que celui de la maison à préconiser.

L'expression hiérarchique des volumes est une constante importante de l'architecture traditionnelle ; c'est-à-dire que le volume d'habitation est toujours plus important que le volume des pièces annexes (office, garage, etc.) et que leur raccordement renforce ce rapport. Il est donc inacceptable de faire revenir en façade les parties annexes du bâtiment, en masquant partiellement le pignon principal et d'écrire ces volumes de façon aussi importante que la partie habitation (niveau de faîtage et largeur).

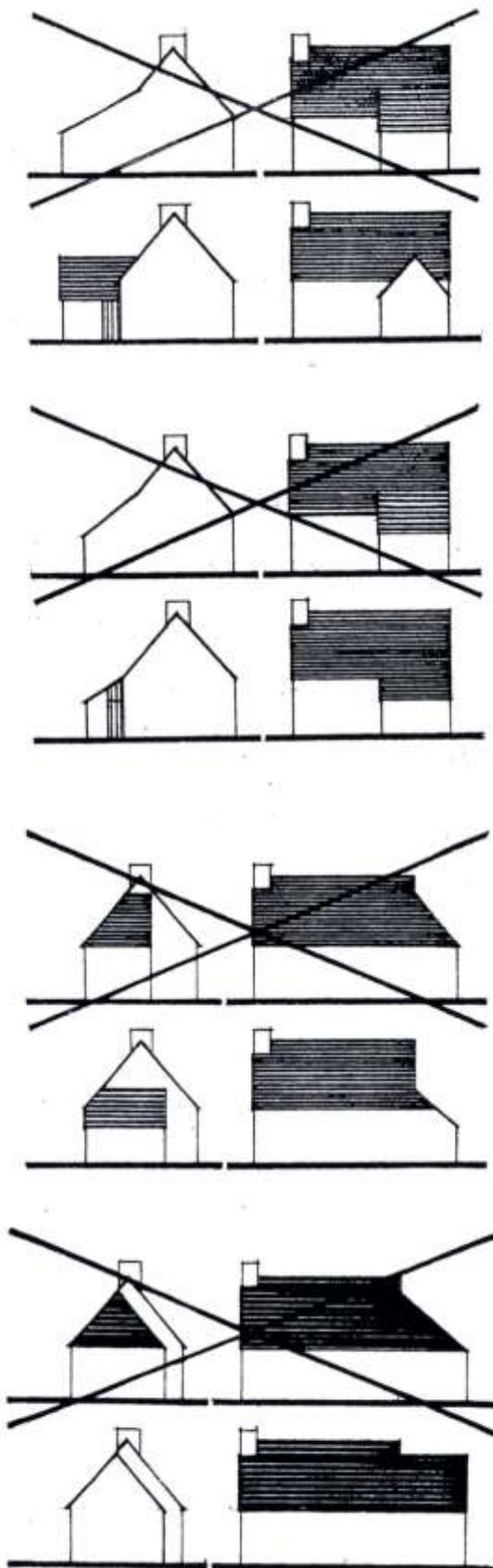
VIII. PIGNONS PAS OU PEU PERCES

Les maisons traditionnelles ont toujours été mono ou bi-orientées (ouverture sur le long pan, ou plus rarement les deux longs pans) ; les maisons étaient ouvertes sur l'espace commun (rues ou cours) ; les pignons n'étaient pratiquement jamais percés (taille des cheminées et conduits qui interdisaient, faute d'affaiblir dangereusement sa structure, de construire des baies) ; enfin les maisons étaient très souvent mitoyennes.

L'isolement des maisons au centre des terrains et le désir, louable, de créer une grande luminosité dans les pièces a amené à percer de plus en plus les pignons, au point d'en faire une nouvelle façade.

S'il est devenu impossible d'interdire le percement des pignons, la position, les proportions et le nombre des baies créées en pignons ne doit, en aucun cas, empêcher la lecture globale : une ou deux baies maximum, désaxées en général qui permettent au plein (mur) de conserver la prééminence.

IX. VOLUME ANNEXE



Les volumes annexes perpendiculaires au volume principal sont toujours accrochés à celui-ci de façon simple et avec le maximum d'incidence technique de raccordement.

Dans cette logique technique, ces extensions, de volumétrie très réduite par rapport au volume principal éviteront que leur toiture vienne s'accrocher sur leur toiture principale.

→ Si le volume annexe est important, une toiture à deux pentes est indispensable

→ Si le volume est limité, un toit en appentis raccordé à l'égout de la toiture principale aux pentes plus faible que celle-ci possible.

Dans tous les cas, un élément clair de jonction sera créé à la jonction de pignon pour en assurer une lecture claire (porte-fenêtre ou porte-fenêtre sur toute la hauteur.

Les volumes annexes en prolongement du volume principal, seront traités en appentis simples si leur volumétrie est limitée. Leur toiture, en pente nettement plus faible que la toiture principale pourra, pour assurer une habitabilité correcte de l'extension, être raccordée au toit principal par une petite croupe partielle.

Si le volume annexe est important, une toiture à deux pentes égales dans le sens longitudinal est indispensable.

ANNEXE IV

* * * *

QUELQUES DEFINITIONS

Annexe : construction accolée à la construction principale.

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

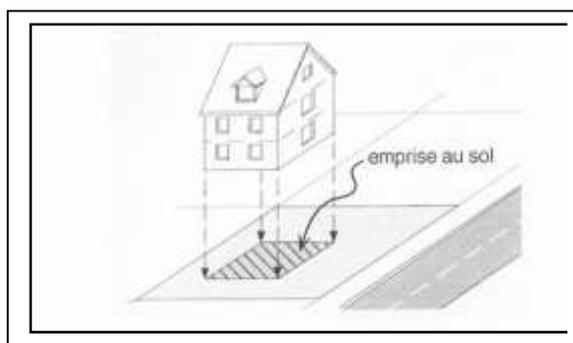
Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Le coefficient de biodiversité : il décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle (espace vert, toiture végétalisée, mur végétal, etc...) et la surface totale de la parcelle constructible

Croupe : extrémité d'un toit sans pignon constitué par un versant de toit assurant la liaison entre ceux des deux grands côtés du toit. Ce versant peut être droit, courbe ou à plusieurs pans.

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

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Faîte : sommet d'une construction

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

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

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

Surface de plancher (article R.112-2 du Code de l'urbanisme) :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

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

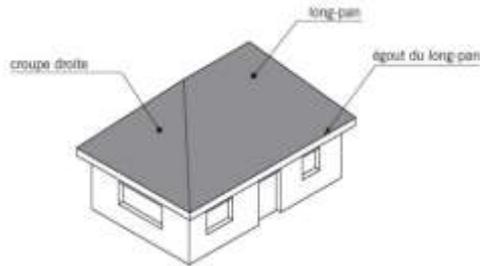
Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

Toiture croupe : petit versant de forme généralement triangulaire situé à l'extrémité d'un comble, entre deux arêtières.

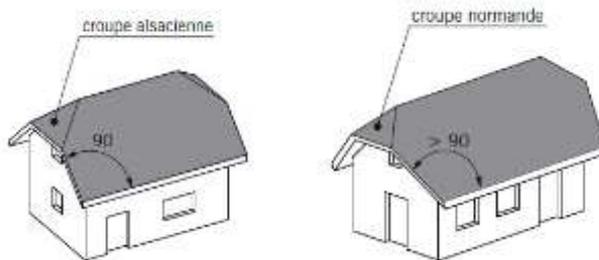
On distingue plusieurs types de croupes :

- La croupe droite dont l'égout est perpendiculaire aux égouts des longs-pans



Dans le cas contraire, la croupe est dite biaise.

- La croupe débordante qui forme un avant-toit. Elle peut être alsacienne ou normande (fig .6.5).



- La demi-croupe: nom donné à toute croupe partielle dont l'égout est placé plus haut que les égouts des longs pans