

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES	12
AUX ZONES URBAINES.....	12
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	13
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI	22
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	28
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	39
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	50
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	51
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	59
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	60
ANNEXES :	71

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

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

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

1. les clôtures ;
2. les coupes et abattages d'arbres ;
3. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux, industriels, de stationnement, agricole...
4. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
5. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
6. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
7. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
8. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements des sols ;
9. les carrières ;
10. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

REGLEMENT DES ZONES

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

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

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

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Conditions de desserte par la voirie publique ou privée

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection au titre de la loi Paysage

Article 12 : Obligations de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : Obligations de réaliser des espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Plounéour-Trez.

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du n° 00 1757 du 6 novembre 2000 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

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

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** ;
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage.

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

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

Sur la commune de Plounéour-Trez, la zone U comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur Uh**, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, et divisée en sous-secteurs :

♦ **un secteur Uhb** qui correspond à l'urbanisation dense du bourg et des hameaux anciens non agricoles (organisation en ordre continu ou discontinu),

♦ **un secteur Uhc** qui correspond à l'urbanisation moyennement dense des zones autour du bourg et de hameaux non agricoles (organisation en ordre continu ou discontinu),

♦ **un secteur Uhd** qui correspond à l'urbanisation peu dense des zones autour du bourg et de hameaux non agricoles (organisation en ordre discontinu),

- **le secteur Ui**, à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services.

- **le secteur UL**, à vocation d'activités de tourisme et de loisirs : les terrains de camping, de caravaning et les aires d'accueil pour les camping - cars. Un sous-secteur ULin indique que la zone est soumise au plan de prévention des risques de submersion marine.

- **le secteur Um**, destinée à recevoir exclusivement les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public militaire. Ces installations devront être conçues de façon à ne porter d'atteinte dommageable aux sites et aux paysages.

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

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

- la zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

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

-le secteur **1AUh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, comprenant deux sous-secteurs :

♦ un sous-secteur 1AUhc qui correspond à une urbanisation moyennement dense des zones autour du bourg et de hameaux non agricoles (organisation en ordre continu ou discontinu),

♦ un sous-secteur 1AUhd qui correspond à l'urbanisation peu dense des zones autour du bourg et de hameaux non agricoles (organisation en ordre discontinu),

- le secteur **1AUi** à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services,

- le secteur **1AUL**, à vocation d'accueil d'habitations légères de loisirs.

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

- le secteur **2AUh**, à vocation d'habitat,

- le secteur **2AUi**, à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services,

- le secteur **2AUL**, à vocation d'accueil d'habitations légères de loisirs.

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

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

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

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

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

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

Sur la commune de Plounéour-Trez, elles comprennent plusieurs secteurs :

- un secteur Nin, indique que la zone est soumise au plan de prévention des risques submersion marine,
- un secteur Nh, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution des constructions non agricoles déjà existantes,
- un secteur NL, présent dans la zone naturelle, qui permet sous certaines conditions l'installation d'équipements légers de jeux, de sports et de loisirs ; un sous-secteur NLin indique que la zone est soumise au plan de prévention des risques submersion marine,
- **un secteur Nm**, sur le Domaine Public Maritime,
- **un secteur Ns**, délimitant les espaces littoraux à préserver en application de l'article L146-6 du code de l'urbanisme.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 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 257".

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1^{er} - 1^{er} § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) **les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports** (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- **Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*
- b) - **les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules**, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;
- les garages collectifs de caravanes,
- c) **les affouillements et exhaussements du sol**, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.
- d) **les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2** lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du paragraphe 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**" (Article L 123-1 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme).

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

BATIMENTS SINISTRES (ARTICLE L 111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), les équipements culturels et sportifs publics, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

DEFINITIONS

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.

Annexe

Construction accolée à la construction principale.

Coefficient d'Occupation des Sols

C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

Dépendance

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

Egout du toit

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Emprise au sol

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

Faîte

Sommet d'une construction

Hauteur Maximale absolue

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

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, ...

SHOB

La Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

SHON

La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux non agricoles.

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

♦un secteur **Uhb** qui correspond à l'urbanisation dense du bourg et des hameaux anciens non agricoles (organisation en ordre continu ou discontinu),

♦un secteur **Uhc** qui correspond à l'urbanisation moyennement dense des zones autour du bourg et de hameaux non agricoles (organisation en ordre continu ou discontinu),

♦un secteur **Uhd** qui correspond à l'urbanisation peu dense des zones autour du bourg et de hameaux non agricoles (organisation en ordre discontinu),

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Installations et Travaux Divers (ITD) sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

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

ARTICLE Uh.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, et notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction visés au § a,
 - les dépôts de véhicules visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes de plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

ARTICLE Uh.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uh.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

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

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

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

ARTICLE Uh.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

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

ARTICLE Uh.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE Uh.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs apparaissant au document graphique doivent être respectés.

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 770, classée voie à grande circulation, est de :

- 35 mètres pour des constructions ou installations, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
- 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, de changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 10, classée route départementale de 1^{ère} catégorie, est de :

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

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 125, classée route départementale de 3^{ème} catégorie, est de 15 mètres pour les constructions ou installations.

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

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

- entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques, ou par rapport à l'alignement futur,

En secteurs Uhc et Uhd :

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

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE Uh.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**1. Dans le secteur Uhb :**

Les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales.

2. Dans les secteurs Uhc et Uhd :

Les constructions pourront être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

3. Pour tous les secteurs :

Pour les constructions d'annexes et de dépendances (garages, abris de jardins, ...), dont la surface n'est pas supérieure à 30 m² de SHON, et dont la hauteur à l'égout ne dépasse pas 3,5 mètres et la hauteur au faîtage 6 mètres, l'implantation n'est pas réglementée.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, notamment :

- pour la modification d'importance limitée de construction existante,
- pour l'extension d'une construction ancienne de qualité,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies courbes,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE Uh.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance de 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Uh.9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Uh.10 : Hauteur maximale des constructions

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

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
Uhb	6 mètres	11 mètres
Uhc	6 mètres	11 mètres
Uhd	6 mètres	9 mètres

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

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

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

ARTICLE Uh.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités :

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle non locale sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (voir annexe 3).
- 4- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

B- Matériaux des clôtures :

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

- en site naturel prédominance de la végétation,
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2. Les clôtures peuvent être constituées par :

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

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

C- Hauteurs des clôtures :

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

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

supérieure à 0,90 m,

- en secteur Uha, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 mètres au-dessus du niveau de la rue.

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

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

D- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uh.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uh 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh.14 : Coefficient d'occupation des sols

	COS
Uhb	-
Uhc	0,40
Uhd	0,30

Les COS indiqués ne sont pas applicables aux premiers 50 m² de SHON prévue dans chaque demande de permis de construire ou de lotissement. En cas de lotissement, cette franchise ne s'applique qu'une seule fois pour l'ensemble du lotissement.

Dans le cas de lotissement, le COS est appliqué à l'ensemble de l'opération.

Il est de 0,70 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité. Dans le cas d'une utilisation mixte d'un terrain, la formule à appliquer est la suivante :

$SHON \text{ habitation} / 0,30 + SHON \text{ activité} / 0,70 = \text{surface du terrain.}$

Dans les opérations d'ensemble (lotissements et permis groupés), le COS est de 0,30 à la condition que la surface du terrain faisant l'objet de l'opération soit supérieure à 10 000 m² et qu'un cinquième du terrain soit au moins traité en espace libre commun aménagé dans les conditions définies à l'article 13.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics liés aux équipements d'infrastructure ni aux bâtiments scolaires, sanitaires.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone regroupant les activités, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités artisanales, commerciales ou tertiaire.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Installations et Travaux Divers (ITD) sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Ui 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions qui ne sont pas compatibles avec la vocation de la zone (constructions à usage de loisirs, etc),
- les constructions à usage d'habitat, excepté dans les cas prévu à l'article AU2.
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction visés au § a,
 - les dépôts de véhicules visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c, non lié à un permis ou une autorisation d'occupation du sol.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

ARTICLE Ui 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'implantation et les constructions abritant les activités à vocation artisanale, commerciale et tertiaire.
- A titre exceptionnel, les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou a posteriori et dans le volume du bâtiment affecté à l'activité.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ui 3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

6- Les nouveaux accès directs des constructions sur la RD10 sont interdits.

ARTICLE Ui 4 : Conditions de desserte par les réseaux**1°- Adduction en eau potable**

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

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

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

3°- Assainissement

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues seront raccordées au système d'assainissement collectif ou pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

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

ARTICLE Ui 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE Ui 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs apparaissant au document graphique doivent être respectés.

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 10, classée route départementale de 1^{ère} catégorie, est de **25 mètres**, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des autres voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE Ui 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées à 0 ou 5 mètres minimum de la limite séparative.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE Ui 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance de 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Ui 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE Ui 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est de 10 mètres.

ARTICLE Ui.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**A- Généralités :**

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

B- Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles s'avéraient nécessaires, elle seront constituées soit par :

- des haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage à maille rigide de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- de talus plantés d'essences locales,

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

C- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ui.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ui 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui.14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone **UL** est destinée à recevoir toutes les installations publiques ou privées, liées aux activités de tourisme et de loisirs que sont les terrains de camping, de caravanning et les aires d'accueil pour les camping - cars.

Un sous-secteur ULin indique que la zone est soumise au plan de prévention des risques de submersion marine.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Installations et Travaux Divers (ITD) sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UL.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation de la zone, en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les dépôts de véhicules visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c, à l'exception de ceux liés à permis ou autorisation d'occupation du sol,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

Sont en outre interdites dans l'ensemble de la zone UL, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

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

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

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, et les aires d'accueil de camping cars ;
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements, constructions, et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- Les équipements techniques d'accueil et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- Les travaux et aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur, notamment les aires de jeux de sports et de loisirs.

Dans le secteur ULin : les occupations et utilisations du sol doivent respecter le règlement du plan de prévention des risques de submersion marine (cf Annexe servitude d'utilité publique).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

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

ARTICLE UL.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté. Sauf raison technique contraire, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'évacuation.

3°- Assainissement

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en

fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

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

ARTICLE UL.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UL.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 770**, est de **15 mètres** pour les constructions ou installations.
- **Les constructions seront édifiées** en recul de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE UL.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE UL.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UL.9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE UL.10 : Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

ARTICLE UL.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**A- Généralités :**

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

En conséquence :

- 1- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle autre que celle de la commune et du pays de Brest sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant

référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (voir annexe 3).

- 4- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

B- Les clôtures :

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

- en site naturel prédominance de la végétation,
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2. Les clôtures peuvent être constituées par :

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

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

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

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

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

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

D- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UL 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um

La zone **Um** est destinée à recevoir exclusivement les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public militaire. Ces installations devront être conçues de façon à ne porter d'atteinte dommageable aux sites et aux paysages.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Installations et Travaux Divers (ITD) sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Um.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article Um1,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, en dehors de la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

ARTICLE Um.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions de toute nature, les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement du service public militaire, sous réserve de ne porter d'atteinte dommageable aux sites et aux paysages.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Um.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

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

ARTICLE Um.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées et évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté. Sauf raison technique contraire, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'évacuation.

3°- Assainissement

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

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

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

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux. Les réseaux seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

ARTICLE Um.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

ARTICLE Um.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies et emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE Um.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE Um.8 à Um14 :

Non réglementés

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

♦ **La zone 1AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, d'urbanisation à court ou moyen terme.** est opérationnelle immédiatement. Elle comprend deux sous secteurs :

- la zone 1AUhc à vocation d'habitat moyennement dense, d'organisation en ordre continu ou discontinu.
- la zone 1AUhd à vocation d'habitat peu dense, d'organisation en ordre discontinu.

♦ **La zone 1AUi, à vocation d'activités artisanales et commerciales et de services, d'urbanisation à court ou moyen terme,** est opérationnelle immédiatement.

♦ **La zone 1AUL** à vocation d'hébergement léger de loisirs, d'urbanisation à court ou moyen terme, est opérationnelle immédiatement.

♦ **La zone 2AU d'urbanisation à long terme.** Elle comprend deux sous secteurs :

- la zone 2AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- la zone 2AUL à vocation à vocation d'hébergement léger de loisirs.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. La réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

L'ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification du PLU (ou une révision) et devra suivre la procédure réglementaire.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Installations et Travaux Divers (ITD) sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

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

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A- Dans les secteurs 1AUh et 1AUi sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction visés au § a,
 - les dépôts de véhicules visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c, non lié à un permis ou une autorisation d'occupation du sol.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes de plus de trois mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

B- De plus, dans les secteurs 1AUh sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

C- De plus, dans les secteurs 1AUi sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitat, excepté dans les cas prévu à l'article AU2.

D- Dans les secteurs 1AUL sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, exceptées celles autorisées sous conditions à l'article AU2,
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation de loisirs, en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.

- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées.

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

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

- La construction ou l'extension d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général ;
- Les modifications, les restaurations et les extensions des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec la vocation du secteur.

B – Dispositions applicables à la zone 1AU :

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

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

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

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

C - Dans le secteur 1AUh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis sous les réserves précitées :

- L'implantation et les constructions abritant les activités dont la présence est justifiée en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU.1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement.

D - Dans le secteur 1AUi à vocation artisanale et commerciale et de services sont admis sous les réserves précitées :

- L'implantation et les constructions abritant les activités à vocation artisanale, commerciale et tertiaire.
- A titre exceptionnel, les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou a posteriori et dans le volume du bâtiment affecté à l'activité.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

E - Dans le secteur 1AUL à vocation d'hébergement léger de loisir sont admis sous les réserves précitées :

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, soumis à autorisation préalable.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU.1, notamment les aires de jeux, de sports et de stationnement,
- Les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services, sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les travaux et aménagements légers nécessaires à la mise en valeur du secteur.

F – Dispositions applicables à la zone 2AU :

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

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

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

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

7- En outre, dans les secteurs 1AUh, les accès devront respecter le principe mentionné au document Orientations d'aménagement et au plan de zonage.

8- Pour les secteurs 1AUi, l'accès direct des constructions nouvelles sur la RD10 est interdit.

ARTICLE AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux

1°- Adduction en eau potable

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

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements

nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3°- Assainissement

Les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4° - Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.

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

ARTICLE AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les reculs apparaissant au document graphique doivent être respectés.

En secteur 1AUh

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RD 770, est diminué à 35 mètres, en application de l'article L 111.1.4. du code de l'urbanisme. Les principes d'aménagements sont traduits dans le présent règlement et dans le document Orientations d'aménagement.

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des autres voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

En secteur 1AUi

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 10, classée route départementale de 1^{ère} catégorie, est de 25 mètres, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des autres voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

En secteur 1AUL

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans les secteurs 1AUhc et 1AUhd :

Les constructions pourront être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

Pour les constructions d'annexes et de dépendances (garages, abris de jardins, ...), dont la surface n'est pas supérieure à 30 m² de SHON, et dont la hauteur à l'égout ne dépasse pas 3,5 mètres et la hauteur au faîtage 6 mètres, l'implantation n'est pas réglementée.

2. En secteur 1AUj :

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres minimum de la limite séparative.

3. En secteur 1AUL :

Les constructions pourront être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

Pour les constructions d'annexes et de dépendances (garages, abris de jardins, ...), dont la surface n'est pas supérieure à 30 m² de SHON, et dont la hauteur à l'égout ne dépasse pas 3,5 mètres et la hauteur au faîtage 6 mètres, l'implantation n'est pas réglementée.

4. Pour tous les secteurs 1AU :

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, notamment :

- pour la modification d'importance limitée de construction existante,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies courbes,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance de 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

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

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faite
1AUhc	6 mètres	11 mètres
1AUhd	6 mètres	9 mètres
1AUi	-	10 mètres
1AUL	3,5 mètres	7,5 mètres

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

ARTICLE AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités :

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle autre que celle de la commune ou du pays de Brest sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (voir annexe 3).
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

B- Les clôtures en secteur 1AUh :**1. Les matériaux utilisés** doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :

- en site naturel prédominance de la végétation,
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures peuvent être constituées par :

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

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

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

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

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

C- Les clôtures en zone 1AUi :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles s'avéraient nécessaires, elle seront constituées soit par :

- des haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage à maille rigide de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- de talus plantés d'essences locales,

D- Les clôtures en secteurs 1AUL :

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

Les clôtures peuvent être constituées par :

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

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

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

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

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

E- Pour tous les secteurs, feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

F- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols

	COS
1AUhc	0,40
1AUhd	0,30

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Installations et Travaux Divers (ITD) sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

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

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- Les installations et travaux divers visés aux paragraphes a et c, ainsi que les dépôts de véhicules (définis à l'article R 442-2 du code de l'Urbanisme) à l'exception de celles liées aux modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone.

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

- 1- Les constructions et installations nécessaires et directement liées aux besoins de l'activité agricole ; il s'agit :
- des constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées à une distance de 100 mètres maximum de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ;
 - les extensions limitées des constructions à usage de logement de fonction, à condition que la surface existante soit elle-même égale à 50 m² de SHON :
 - pour les constructions d'une SHON inférieure à 75 m², la SHON créée sera limitée à 50 m² de SHON,
 - pour les constructions d'une SHON supérieure à 75 m², la SHON créée sera limitée 30% de SHON existante.

En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

- des constructions d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 30 m² au sol et 4,5 m au faitage sur propriété bâtie, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, en harmonie avec la construction principale et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
 - des constructions destinées à l'activité agricole, y compris les constructions destinées aux centres équestres ;
 - la rénovation de bâtiments existants à destination de gîtes ruraux complémentaires de l'activité agricoles, et leur extension limitée ;
 - les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;
 - les installations d'éoliennes, sous réserve que la qualité ou la symbolique du projet permette une intégration réussie.
- 2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

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

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1° - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

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

2°- Eaux pluviales

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

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

3°- Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4°- Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 200 m² sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

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

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 770, classée voie à grande circulation, est de :

- **75 mètres** pour des constructions ou installations, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
- **25 mètres** pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, de changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 10, classée route départementale de 1^{ère} catégorie, est de :

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

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 125, classée route départementale de 3^{ème} catégorie, est de **15 mètres** pour des constructions ou installations.

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

Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **10 mètres**.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Les constructions pourront être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

Pour les constructions d'annexes et de dépendances (garages, abris de jardins, ...), dont la surface n'est pas supérieure à 30 m² de SHON, et dont la hauteur à l'égout ne dépasse pas 3,5 mètres et la hauteur au faîtage 6 mètres, l'implantation n'est pas réglementée.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, notamment :

- pour la modification d'importance limitée de construction existante,
- pour l'extension d'une construction ancienne de qualité,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies courbes,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation :

	Hauteur maximale à l'égout du toit*	Hauteur maximale au faîte
A	6 mètres	9 mètres

* ou du sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités :

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle autre que celle de commune ou du pays de Brest sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (voir annexe 3).
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

B- Matériaux des clôtures :

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

- en site naturel prédominance de la végétation,
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2. Les clôtures peuvent être constituées par :

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

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

C- Hauteurs des clôtures :

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

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

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

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

D- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article A.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

Sur la commune de Plounéour-Trez, la zone Naturelle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Nin, indique que la zone est soumise au plan de prévention des risques submersion marine,
- un secteur Nh, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'évolution des constructions non agricoles déjà existantes,
- un secteur NL, présent dans la zone naturelle, qui permet sous certaines conditions l'installation d'équipements légers de jeux, de sports et de loisirs ; un sous-secteur NLin indique que la zone est soumise au plan de prévention des risques submersion marine,
- un secteur Nm, couvrant le domaine public maritime,
- un secteur Ns, délimitant les espaces littoraux à préserver en application de l'article L146-6 du code de l'urbanisme.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Installations et Travaux Divers (ITD) sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

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

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A- Sont interdits dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2 et Nh 2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments existants régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'ouverture et l'extension de carrières et la recherche minière.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du code de l'Urbanisme à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- La construction d'éoliennes.
- Sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique) autorisées par ailleurs à l'article N.2.

B - Sont de plus interdits dans le secteur NL, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de zone naturelle de sport et de loisirs et toutes constructions et installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N.2,

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

Sont notamment interdits les constructions et aménagements de cultures marines ou lacustres et de conchyliculture.

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

Article N.2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

A - Sont admis dans tous les secteurs y compris en secteur Ns :

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 le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les 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 ;

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

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

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

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

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma

d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme).

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

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

C- Sont admis, dans tous les secteurs, sauf en secteurs Ns et Nm, sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

- Les équipements publics et collectifs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :
 - les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
 - les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.
- La recherche minière.
- Les prises d'eau et les émissaires de rejets.
- Les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles existantes dans la zone.

D- Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Seront admis sous réserves précitées dans la zone N :

- 1- La restauration des habitations existantes.
- 2- Les extensions limitées des constructions, à condition que la surface existante soit elle-même égale à 50 m² de SHON :
 - pour les constructions d'une SHON inférieure à 75 m², la SHON créée sera limitée à 50 m² de SHON,
 - pour les constructions d'une SHON supérieure à 75 m², la SHON créée sera limitée 30% de SHON existante.

En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

- 3- Les changements de destination des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial et leur extension limitée (cf paragraphe supra).
- 4- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4,5 m. La construction devra se faire sur l'unité foncière concernée.

Dans le secteur Nin : les occupations et utilisations du sol doivent respecter le règlement du plan de prévention des risques de submersion marine (cf Annexe servitude d'utilité publique).

Seront admis sous réserves précitées dans le secteur Nh :

- 1- La restauration des habitations existantes.
- 2- Les extensions limitées des constructions, à condition que la surface existante soit elle-même égale à 50 m² de SHON :
 - pour les constructions d'une SHON inférieure à 75 m², la SHON créée sera limitée à 50 m² de SHON,
 - pour les constructions d'une SHON supérieure à 75 m², la SHON créée sera limitée 30% de SHON existante.

En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

- 3- Les changements de destination des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial et leur extension limitée (cf paragraphe supra).

4- Les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 4,5 m. La construction devra se faire sur l'unité foncière concernée.

5- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux ou du stockage de matériaux ou de matériel, sans engendrer de nuisances pour les habitations à proximité, à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.

6- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant, sans engendrer de nuisances pour les habitations à proximité.

Seront admis sous réserves précitées dans la zone NL, et sous réserve du respect de la bande littorale de 100 mètres :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension mesurée des bâtiments existants,
- Les installations et travaux divers visés au paragraphe a de l'article R442-2, ainsi que les constructions légères, liées aux besoins des activités de sports, de loisirs et d'espaces verts, sous réserve de respecter, par leur localisation et des aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement.

Dans le secteur NLin : les occupations et utilisations du sol doivent respecter le règlement du plan de prévention des risques de submersion marine (cf Annexe servitude d'utilité publique).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

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

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

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

Article N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1° - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

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

2°- Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement au réseau d'eaux pluviales s'il existe, si non sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

3°- Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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

4°- Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 770, classée voie à grande circulation, est de :

- **75 mètres** pour des constructions ou installations, excepté dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes ;
- **25 mètres** pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, de changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 10, classée route départementale de 1^{ère} catégorie, est de :

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

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD 125, classée route départementale de 3^{ème} catégorie, est de **15 mètres** pour des constructions ou installations.

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

Pour les autres voies, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **10 mètres**.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Les constructions pourront être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

Pour les constructions d'annexes et de dépendances (garages, abris de jardins, ...), dont la surface n'est pas supérieure à 30 m² de SHON, et dont la hauteur à l'égout ne dépasse pas 3,5 mètres et la hauteur au faîtage 6 mètres, l'implantation n'est pas réglementée.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, notamment :

- pour la modification d'importance limitée de construction existante,
- pour l'extension d'une construction ancienne de qualité,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies courbes,
- pour la préservation d'éléments de végétation ou d'éléments repérés au titre de l'article L123-1-7.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N.9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

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

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

A- Généralités :

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle autre que celle de la commune et du pays de Brest sont interdites. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (voir annexe 3).
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en maintenant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

B- Matériaux des clôtures :**1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :**

- en site naturel prédominance de la végétation,
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2. Les clôtures peuvent être constituées par :

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

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

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

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

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

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

D- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs et des plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**Article N.14 : Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ANNEXES :

ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> - Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus ② • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> - Etablissement industriel ou artisanal - Entrepôt ② • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 500 m² - de 500 m² à 1000 m² - 1000 à 2000 m² de la surface de vente + de 2000 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors oeuvre brute - 30 % de la surface hors oeuvre brute - - - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 15 m² de surface de vente - 10 places pour 100 m² de surface de vente - 8 places pour 100 m² de surface de vente - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant., à partir de 100 m² - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> - Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * ② • Stade - Terrain de sports * ③ • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface hors oeuvre nette - 50 % de la surface hors oeuvre brute - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 50 % de la surface hors oeuvre nette

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

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

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

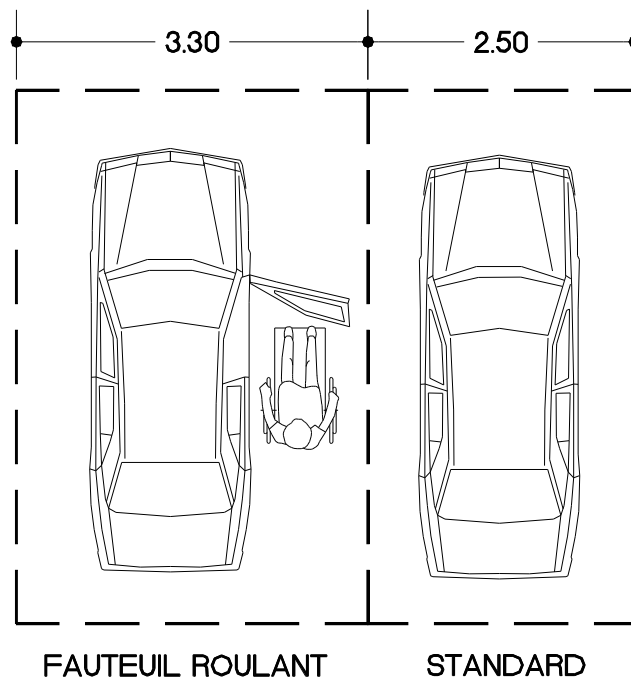
AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

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

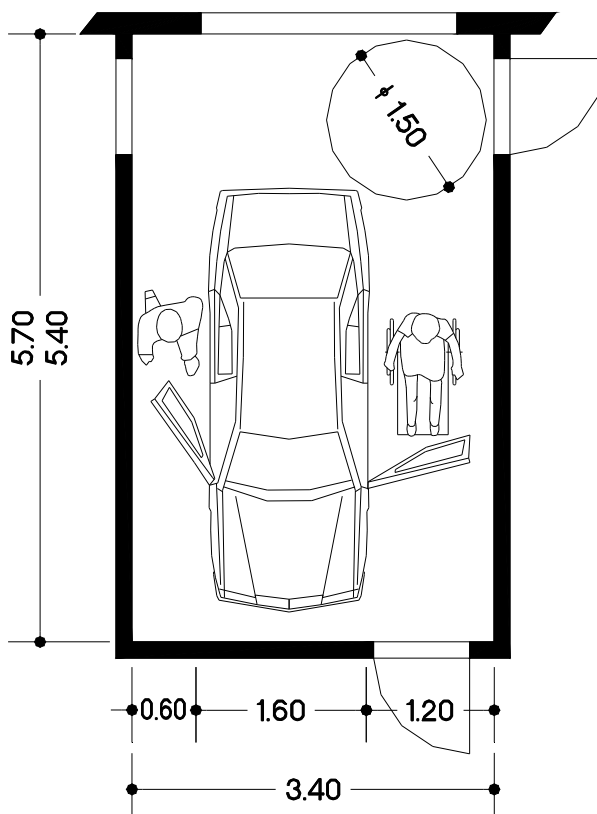
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE 2 : DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES

Conformément à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21, ci après ;

ARTICLE R.111.2 : Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur dimensions, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111.3.2 : Présence de site ou vestiges archéologiques

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.4 (extrait) : insuffisance de voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec une prêt aidé par l'Etat. « L'obligation de réaliser des aires de

stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux ». Décret du 1/04/99.

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

Article R.111.14.2 : préservation de l'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n°76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 : contraintes d'aménagement supra-communales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous la réserve de l'observation de prescriptions spéciales, lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111.21 : paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous la réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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 naturel ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE 3 : COMPLEMENT A L'ARTICLE 11 DES ZONES

LES CONTRUCTIONS NOUVELLES DE MAISONS ET DE BUREAUX D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

1 L'implantation :

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

2 Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible volume principal et volumes secondaires.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement limité. Sauf justifications particulières, les toitures en croupe seront évitées.

3 Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Elles seront de préférence axées par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée.

4 Les matériaux - aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons.

Les débords de toiture par rapport aux murs de long pan seront peu importants; ils ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 5 cm en rives et ne passeront pas devant les souches de cheminée.

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

Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.III-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de

l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE

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

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté parfaitement justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- Les murs seront soit en pierre, soit enduits ou encore construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

La construction d'annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération est interdite.

LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture moderne. Celle-ci participe à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.

Ces constructions devront donc respecter les règles générales du présent article (§ II.A).